trias

Planungsgruppe

Gutachterliche Begleitung

Pilotvorhaben zur Entwicklung lokaler Flächenpools

Abschlussbericht 2015

(Endfassung, fachlich abgenommen)

Auftraggeber:

Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat 22,

Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Referat 44

Bearbeitungszeitraum;

September 2013 –November 2015

Bearbeitung: Dipl. Ing. M. Mencke

Mitarbeit: J. Bobertz

Inhalt:

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung 4

2 Die Pilotstädte und deren Flächen 4

2.1 Forst (Lausitz) 4

2.2 Frankfurt (Oder) 7

2.3 Luckenwalde 9

2.4 Neuenhagen bei Berlin 11

2.5 Oranienburg 12

2.6 Wittenberge 14

3 Prozessbegleitung 15

3.1 Workshops 15

3.2 Einzelabstimmungen in den Kommunen 15

3.3 Sonderabstimmungen 16

4 Ergebnisse bis Juli 2015 17

4.1 Die Kommunen im Einzelnen 17

4.1.1 Forst 17
4.1.2 Frankfurt (Oder) 19
4.1.3 Luckenwalde 21
4.1.4 Neuenhagen bei Berlin 23
4.1.5 Oranienburg 24
4.1.6 Wittenberge 25
4.1.7 Zusammenschau der Einzelergebnisse 27

4.2 Grundsätzliches 31

4.2.1 Ergebnisthesen aus dem Pilotvorhaben 31
4.2.2 Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg 34

4.3 Hinweise 34

4.4 Ausblick 36

5 Quellen 37

6 Anhang 38

6.1 Anhang I: Dokumentation der Prozessbegleitung 38

6.1.1 Auftaktveranstaltung im MIL am 23.10.2013 38
6.1.2 Workshop Wittenberge am 22.01.2014 41
6.1.3 Workshop Frankfurt am 10.04.2014 42
6.1.4 Workshop Luckenwalde am 02.07.2014 43
6.1.5 Workshop Oranienburg am 13.11.2014 44
6.1.6 Workshop in Neuenhagen 19.03.2015 45

6.1.7 Abschlusstagung in Forst am 09.07.2015 ... 47
6.1.8 Einzelabstimmungen Forst ... 50
6.1.9 Einzelabstimmungen Luckenwalde ... 50
6.1.10 Einzelabstimmungen Neuenhagen ... 50
6.1.11 Einzelabstimmungen Oranienburg ... 51
6.1.12 Einzelabstimmungen Wittenberge ... 52
6.1.13 Einzelabstimmungen Frankfurt (Oder) ... 52
6.2 Anhang II Kontaktadressen ... 54
6.3 Anhang III: Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg ... 56

Tabellen:

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse Neuberesinchen, Stadt Frankfurt ... 8
Tabelle 2: Fazit Forst ... 18
Tabelle 3: Fazit Frankfurt (Oder) ... 20
Tabelle 4: Fazit Luckenwalde ... 22
Tabelle 5: Fazit Neuenhagen bei Berlin ... 23
Tabelle 6: Fazit Oranienburg ... 24
Tabelle 7: Fazit Wittenberge ... 26
Tabelle 8: Übersicht der Ergebnisse aus den Kommunen ... 27
Tabelle 9: Kontaktadressen ... 54

Abbildungen:

Abbildung 1: Räumliche Lage der ausgewählten Teilflächen im Stadtgebiet Forst (Lausitz) ... 5
Abbildung 2: Lage der Teilfläche im Stadtgebiet Frankfurt (Oder) ... 7
Abbildung 3: Räumliche Lage der Flächen im Stadtgebiet Luckenwalde ... 10
Abbildung 4: Räumliche Lage der Fläche im Stadtgebiet Neuenhagen ... 11
Abbildung 5: Räumliche Lage der Teilflächen im Stadtgebiet Oranienburg ... 13
Abbildung 6: Räumliche Lage der Teilflächen im Stadtgebiet Wittenberge ... 14

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Das MIL und das MLUL haben sich in enger Abstimmung mit dem Themenfeld „Freiraum und Naturschutz in der Siedlungsentwicklung“ befasst und eine gleichnamige Broschüre veröffentlicht. Um eine stärkere Nutzung der Verknüpfungsmöglichkeiten von städtischem Freiraum und Naturschutz zu erreichen, sind Praxiserfahrungen und kommunaler Austausch notwendig. Hierzu hat das MIL zusammen mit dem MLUL ein Pilotvorhaben zum Einstieg in neue lokale Entwicklungsansätze initiiert und begleitet.

In den Pilotstädten sollen für Flächenpoolmodelle mögliche Kompensationsflächen erfasst und bewertet werden. Es sollen Maßnahmen- und Finanzierungskonzepte erstellt sowie Organisations- und Durchführungsmodelle erprobt werden. Die Pilotstädte sollen die Schritte eigenständig durchführen, unter Zuhilfenahme einer gutachterlichen Betreuung.

Für drei ausgewählte Kommunen besteht ein Vertragsverhältnis des Gutachters mit dem MIL und für weitere drei ausgewählte Kommunen besteht ein Vertragsverhältnis des Gutachters mit dem MLUL. Die nachfolgende Dokumentation der Arbeitsergebnisse erfolgt zur Wahrung der Übersichtlichkeit für alle Kommunen zusammen.

2 Die Pilotstädte und deren Flächen

Von den ursprünglich acht betrachteten Kommunen sind sechs Kommunen verblieben, mit denen das Pilotvorhaben durchgeführt wurde. Nachfolgend werden deren Flächenkulissen sowie die konzeptionellen Überlegungen dazu dargestellt.

2.1 Forst (Lausitz)

In der Stadt Forst existierte bisher noch kein Flächenpool. Es wird jedoch in Betracht gezogen, einen solchen anzulegen. Es gibt bereits einige innerstädtische Flächen, die als potenzielle Ausgleichsflächen geeignet wären. Der Großteil der vorgestellten Flächen ist im Eigentum der Forster Wohnungsbaugenossenschaft (FWG).

Flächenkulisse

In 2014 hat die Kommune die in Frage kommenden Flächen von einem Planungsbüro erfassen und bewerten lassen sowie daraus konzeptionelle Überlegungen für deren „Verwertbarkeit" als Kompensationsflächen ableiten lassen.

Abbildung 1: Räumliche Lage der ausgewählten Teilflächen im Stadtgebiet Forst (Lausitz)

Konzeptionelle Überlegungen

Es ist folgende Flächenentwicklung vorgesehen (FORMULARE FLÄCHENPOOL 2014):

1.) Fläche am Markt bis Zentraler Park am Mühlgraben
Die leerstehende halboffene Blockbebauung (sechsstöckig) mit Rasenfläche im Innenbereich in der Haagstraße soll zurückgebaut werden und ein großer Aufenthaltstort entwickelt werden. Die bereits erfolgte Gestaltung am Markt soll auf dieser Fläche fortgeführt und mit einem großen Seerosenteich mit extensiv bepflanztem Uferbereich sowie mit Obstbäumen abgerundet werden.

2.) Görlitzer Straße
Der Hinterhof einer halboffenen Blockbebauung mit hohem Versiegelungsgrad soll im Hinblick einer Grünverbindung vom Mühlenfließ zum Neißevorland aufgewertet werden. Befestigte Flächen und auch die Görlitzer Straße sollen entsiegelt werden und eine rückwärtige Grünfläche der Blockbebauung am Haag entwickelt werden, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

3.) Max-Fritz-Hammer-Straße/Rüdigerstraße
Die Fünfgeschossige halboffene Blockbebauung mit Rasenfläche als Innenbereich an der Max-Fritz-Hammer-Straße/Rüdigerstraße soll rückgebaut werden und extensiv gestalteter Uferbereiche am Mühlgraben sowie einer baumbestandenen Wiese weichen. Die Allee in der Max-Fritz-Hammer-Straße soll komplettiert werden.

4.) Planckstraße/Max-Fritz-Hammer-Straße
Die Industriefläche in der Planckstraße/Max-Fritz-Hammer-Straße mit Fabrikantenvillen soll rückgebaut werden. Wie auch in der Rüdigerstraße sollen entlang des Mühlfließes extensiv gestaltete Uferbereiche sowie baumbestandene Wiesen entstehen, die einen parkartigen Charakter tragen. Gegebenenfalls werden Grundstrukturen der Fabrik aus artenschutzrechtlicher Hinsicht erhalten.

5.) Tuch-Fabrik Leipziger Straße
Auf dem Gelände der ehemaligen Tuch-Fabrik in der Leipziger Straße soll eine Altlasten- und Trümmerbeseitigung erfolgen. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sollen Flächen entsiegelt werden und die Gestaltung einer Grünfläche erfolgen. Denkbar wäre die weitere Nutzung als gemischte Baufläche mit geringer Versiegelung und zusätzlicher Dach- und Fassadenbegrünung.

6.) Wehrinselstraße/Paul-Högelheimer-Straße
Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich am Mühlfließ befindet soll mit extensiv gestalteten Uferbereichen aufgewertet werden und in eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt werden. Standortgerechte Entwicklung von Auwaldstrukturen ist hier denkbar, da so die Lage der Stadt in der Neißeaue thematisiert wird.

Die Flächenkulisse sowie die konzeptionellen Überlegungen wurden mit der zuständigen UNB abgestimmt. Diese hat mit dem Schreiben vom 29.07.2014 ihre fachliche Zustimmung erteilt. Die Wohnungsbaugesellschaft hat ihre grundsätzliche Zustimmung gegeben, die betreffenden Flächen zur Verfügung zu stellen.

2.2 Frankfurt (Oder)

Die Stadt verfügt bereits über einen funktionsfähigen Flächenpool und über ein Ausgleichsflächenkataster. Die von der Stadt für das Pilotprojekt vorgeschlagenen Flächen befinden sich im Ortsteil Neuberesinchen.

Flächenkulisse

Die Stadt Frankfurt hat den vierten Wohnkomplex (WK4) des Ortsteiles Neuberesinchen ausgewählt.

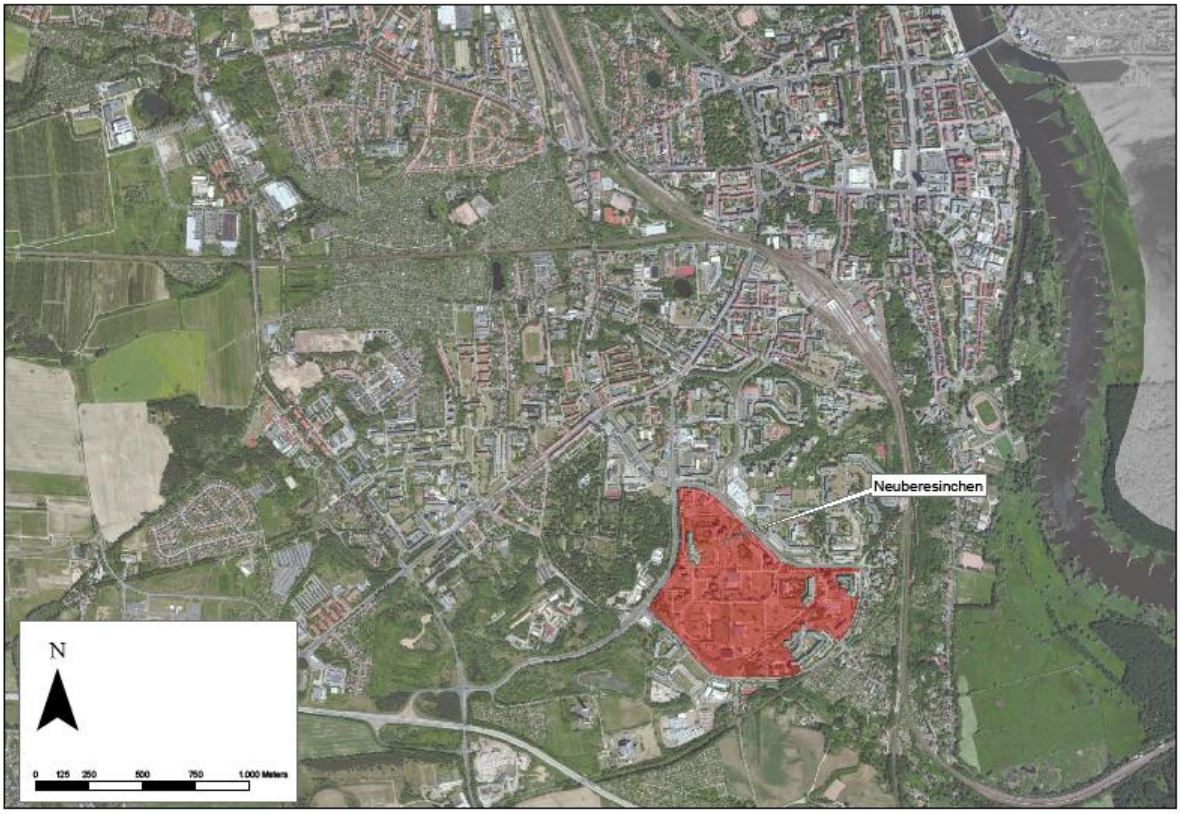


Abbildung 2: Lage der Teilfläche im Stadtgebiet Frankfurt (Oder)

Die Flächen sind zum großen Teil bereits im Rahmen des Stadtumbaus von Hochbauten abgeräumt worden (2000 bis 2010). Der Abriss wurde zu 100% aus Stadtumbaumitteln finanziert, es sind jedoch weitere umfangreiche Entsiegelungspotenziale vorhanden (Zuwegungen, Gehwege, Stellplatzflächen). Der Umfang des Entsiegelungspotenzials umfasst ca. 68.000 m². Hier enthalten ist ausschließlich die verkehrliche Infrastruktur des IV Wohnkomplexes in Neuberesinchen (Stellplätze und Straßen). Noch vorhandene Hochbauten und Fußwege sind hier noch nicht mit eingerechnet.

Die Eigentumsverhältnisse und damit auch die Flächenverfügbarkeit stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse Neuberesinchen, Stadt Frankfurt

Eigentümer	**Fläche in ca. m²**	**Anteil in %**
Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e.G.	104.045	24,8
Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH	83.515	19,9
Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd e.G.	12.450	3,0
Stadt Frankfurt (Oder)	207.865	49,5
privat	11.160	2,7
Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH	660	0,2
Gesamtfläche	419.695	

Konzeptionelle Überlegungen

Die Stadt hat für die in Frage kommenden Flächen eine Projektskizze erarbeitet. Für den WK IV in Neuberesinchen werden darin drei verschiedene Varianten betrachtet (PROJEKTSKIZZE FRANKFURT 2014).

Die erste Variante ist die qualitativ hochwertige Nachnutzung der Freiflächen durch einen zertifizierten Flächen- und Maßnahmenpool und damit die Erleichterung für Planung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bei der Umsetzung und Aufrechterhaltung des Flächenpools, wird die Stadt von der Flächenagentur Brandenburg GmbH, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an die Vorhabenträger vermittelt, unterstützt.

Die Voraussetzungen für einen zertifizierten Flächen- und Maßnahmenpools sind:

- ausreichende Flächenverfügbarkeit von mindestens 30 Hektar (WK IV= ca.39 Hektar)
- Flächenverfügbarkeit (kommunale und private Flächen vorhanden, Konditionen zur Gewinnung der Privatflächen müssen geklärt werden)
- adäquate Darstellung in der Bauleitplanung (Aktualisierung des Flächennutzungsplans)
- gegebenenfalls die Sicherung der Flächen über einen Grünordnungsplan als Satzung

Vorteile eines zertifizierten Flächen- und Maßnahmenpools sind:

- voraussichtlich langfristige Sicherung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- keine personelle Betreuung (übernimmt die Flächenagentur Brandenburg GmbH)
- keine Vorfinanzierung von Planung und Umsetzung (Flächenagentur Brandenburg GmbH)
- ist für Eingreifer aufgrund der Zertifizierung attraktiv („Eingriffsregelungsrabatte“)
- naturschutzfachlich anspruchsvolle Umsetzung aufgrund großer Flächen möglich
- schnell sichtbare Umsetzung von Maßnahmen (positive psychologische Wirkung bei der Bevölkerung)

Als zweite Möglichkeit zum Umgang mit den Pilotflächen ist der nicht zertifizierte Flächen- und Maßnahmenpool (qualifizierter Flächen- und Maßnahmenpool).

Dieser würde ebenfalls von der Flächenagentur Brandenburg GmbH betreut werden. Bei zu geringer Flächenverfügbarkeit muss die Stadt Frankfurt Oder jedoch das Projekt selbst tragen. Dies entscheidet sich jedoch mit dem Erwerb oder dem Nicht-Erwerb der privaten Flächen.

Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Flächen- und Maßnahmenpool sind identisch mit denen des zertifizierten Flächen- und Maßnahmenpools. Der einzige Unterschied beläuft sich auf die erforderliche Flächengröße, die bei dem qualifizierten Flächen- und Maßnahmenpool auch unter 30 Hektar betragen darf.

Diese Variante wird gewählt, falls der Umfang der Flächenverfügung nicht ausreicht, um zertifiziert zu werden. Nachteilig an dieser Variante wären die personelle Betreuung durch die Stadt Frankfurt (Oder) bei zu geringer Flächenverfügbarkeit, sowie die Vorfinanzierung bei der Planung und Umsetzung. Ebenfalls entfällt die Attraktivität („Eingriffsregelungsrabatte") und somit steigt die Schwierigkeit die Flächen weiter an dritte zu vermarkten.

Die dritte Möglichkeit ist die Aufnahme von ausschließlich kommunalen Flächen in das Ausgleichskataster der Stadt. Bei dieser Variante werden die kommunalen Flächen, vor allem die vorhandene Infrastruktur, zurück gebaut und begrünt. Es erfolgt ausschließlich eine Betreuung der Stadt Frankfurt Oder.

Die Voraussetzung dafür wäre die Sicherung der Maßnahmen durch das Planungsrecht (Grünordnungsplan als Satzung). Falls dieser jedoch nicht durchsetzbar ist, können Konflikte mit den Naturschutzbehörden entstehen. Des Weiteren nachteilig an der Variante ist die geringe Flächenverfügbarkeit, die dazu führt, dass Maßnahmen nur punktuell umgesetzt werden können und dies auch teurer wird. Ebenfalls entfallen die Attraktivität und der naturschutzfachliche Gesamtansatz, der ursprünglich gewünscht war.

2.3 Luckenwalde

In Luckenwalde sind im Rahmen des Stadtumbaus vor allem kleinere Grundstücke zurückgebaut worden (perforierte Stadt). Diese Flächen sind im Regelfall bauplanungsrechtlich als §34er-Flächen zu qualifizieren und daher nicht grundsätzlich als Kompensationsflächen geeignet. Auch verzeichnet die Stadt wieder Bevölkerungszuzug und möchte den daraus resultierenden Baubedarf gern auf diesen innerstädtischen Rückbauflächen im Bedarfsfall umsetzen.

Die Stadt Luckenwalde möchte dennoch Teilflächen für das Pilotvorhaben einbringen, die teilweise auch im Zuge des Stadtumbaus freiwerden bzw. bereits freigeworden sind.

Flächenkulisse

Die Stadt Luckenwalde hat verschiedene, über das Stadtgebiet verteilte Flächen mit sehr verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten (Entsiegelung, Bepflanzungen, Verrohrungsrückbau) ausgewählt.

Abbildung 3: Räumliche Lage der Flächen im Stadtgebiet Luckenwalde

Konzeptionelle Überlegungen

Die einzelnen Flächen sind vom Stadtplanungsamt erarbeitet worden und wurden innerhalb der Stadtverwaltung vorgestellt und abgestimmt. Es handelt sich insgesamt um verschiedene Maßnahmentypen wie Entsiegelungen, Rückbau von Verrohrungen sowie Entwicklung von Gehölzstrukturen. Sie sollen im Eingriffsfall nacheinander umgesetzt werden. Eine eigenständige schriftliche Konzeption liegt jedoch nicht vor.

2.4 Neuenhagen bei Berlin

Die Stadt Neuenhagen wird durch eine niedrige (GFZ) Geschossflächenanzahl geprägt und hat den Charakter einer „Gartenstadt". Dies zeichnet sich beispielsweise durch einen hohen Grünflächenanteil, viele Bäume und generell grüne Gestaltung aus. Die Stadt verfügt bislang über keinen eigenen Flächenpool, ein Interesse besteht allerdings. Es gibt bereits ein Grünkonzept, das eine Vielzahl an Planungen und Entwicklungszielen beinhaltet. Bislang wurde es jedoch nicht von der Stadt offiziell beschlossen. Für die Flächen der Trainierbahn (nicht im Pilotvorhaben) wird derzeit ein Grünordnungsplan als Satzung erarbeitet.

Flächenkulisse

Derzeit wurde lediglich die Fläche am Gruscheweg außerhalb der bebauten Bereiche ausgewählt, die sich vor allem als Aufforstungsfläche anbietet.

Abbildung 4: Räumliche Lage der Fläche im Stadtgebiet Neuenhagen

Die Fläche am Gruscheweg befindet sich unmittelbar zwischen der Autobahn A10 und dem Gruscheweg. Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche zu einem Waldgebiet zu entwickeln (durch Aufforstung), um auch ein in Richtung Stadtgebiet geplantes Wohngebiet abzupuffern. Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich aktuell folgendermaßen dar: Von der insgesamt ca. 10 ha umfassenden Fläche gehören 6 ha der Gemeinde und die restlichen 4 ha befinden sich in Kirchenbesitz.

Konzeptionelle Überlegungen

Neben zahlreichen Gesprächen sowie Abstimmungen mit den örtlichen Vertretern des Nabu (vgl. Kap.6.1.10) gibt es keine speziell auf das Pilotvorhaben erarbeiten Konzepte.

2.5 Oranienburg

Die Stadt Oranienburg ist keine Stadtumbaukommune. Die Stadt wächst und hat bereits einen Flächenpool, der aktuell überarbeitet wird. Dennoch kann sich die Stadt vorstellen, einige Flächen in das Pilotvorhaben einzustellen.

Flächenkulisse

Die anfängliche Flächenkulisse hat sich im Laufe des Pilotvorhabens mehrfach geändert. Es verblieben Flächen in Straßenseitenräumen, ein Ufergrünzug sowie ein Dünenbereich.

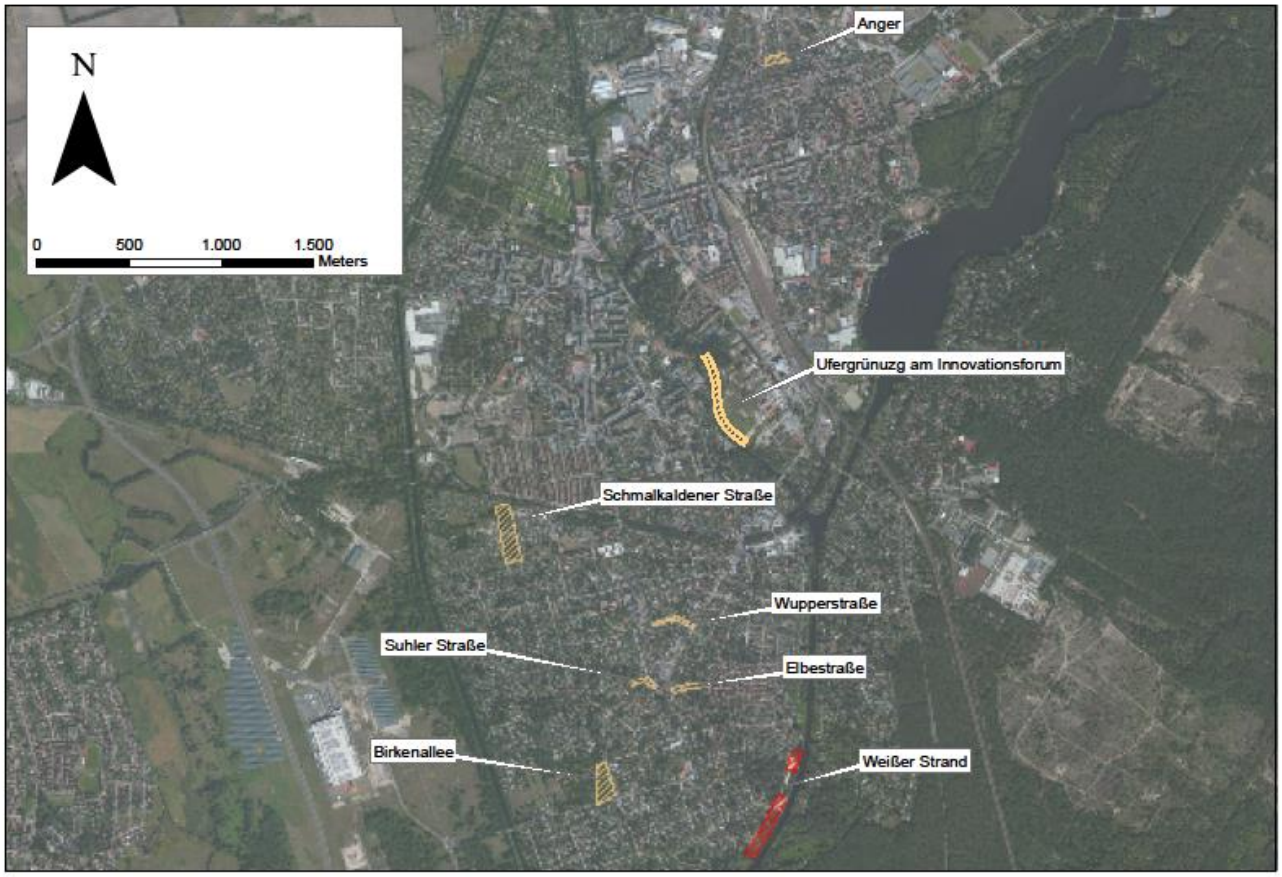


Abbildung 5: Räumliche Lage der Teilflächen im Stadtgebiet Oranienburg

Konzeptionelle Überlegungen

Die Stadt Oranienburg hat für vier Flächen eine Grobkonzeption erarbeiten lassen (KONZEPT ORANIENBURG 2014). Dabei wurde folgende Flächenkulisse betrachtet:

- Uferbereich (Binnendüne) Weißer Strand
- Straßenräume und Randbereiche von Suhler Straße und Wupperstraße
- Ufergrünzug am Innovationsforum
- Flächenentwicklung Birkenallee

Die Grobkonzeption wurde innerhalb der Stadtverwaltung vorgestellt und zum Teil kontrovers diskutiert. Auch mit der zuständigen UNB erfolgten Abstimmungen. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen können Kapitel 6.1.11im Anhang entnommen werden.

2.6 Wittenberge

In der Stadt Wittenberge entstehen derzeit viele neue Freiflächen. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass es im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte zu einer großen Abwanderung gekommen ist (33.000 Einwohner/ heute ca. 18.000). Momentan besteht noch kein eigener Flächenpool, die Stadt könnte sich jedoch einen solchen vorstellen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und der Wohnungsbaugenossenschaft.

Flächenkulisse

Die Stadt Wittenberge hat zwei Stadtumbauflächen sowie eine Kleingartenanlage (Paul-Klink-Anlage) ausgewählt.

Abbildung 6: Räumliche Lage der Teilflächen im Stadtgebiet Wittenberge

Konzeptionelle Überlegungen

Für die Bereiche „Paul-Klink-Anlage“ und „Wittenberge Nord“ wurde eine Konzeption zur Aufwertbarkeit der Flächen erarbeitet. Im Wesentlichen geht es darum, durch Entsiegelungen sowie durch Biotop- bzw. gezielte Habitatentwicklung (Zauneidechse Wittenberge Nord) und durch Aufforstungen (Paul-Klink-Anlage) Aufwertung für den Naturhaushalt sowie zur Freiflächenentwicklung zu erreichen.

3 Prozessbegleitung

Das Pilotvorhaben betritt mit seiner Zielsetzung, die kommunale Freiraumentwicklung und die Eingriffsregelung bzw. kommunale Flächenpools mit einander zu verknüpfen, Neuland. Darüber hinaus weisen die Kommunen in ihren Größen, Verwaltungsstrukturen sowie den kommunalen Ziel- und Problemstellungen große Unterschiede auf.

Damit die Kommunen im Rahmen des Pilotprojektes einen Entwicklungsprozess in Gang setzen und diesen nach Möglichkeit bis zur Umsetzungsreife entwickeln können, ist eine enge Prozessbegleitung durch das betreuende Planungsbüro und die Landesbehörden erforderlich. Diese Prozessbegleitung erfolgt einmal durch sog. Workshops, die dem Erfahrungsaustausch dienen sollen. Darüber hinaus sind Einzelabstimmungen in den Kommunen zu spezifischen Frage- und Problemstellungen erfolgt. Nicht zuletzt werden Sonderabstimmungen zu Kernfragen bzw. zum Verwaltungsvollzug mit ausgewählten Teilnehmern durchgeführt.

3.1 Workshops

Ein wesentlicher Bestandteil des Pilotprojektes ist ein gegenseitiger Erfahrungsaustausch sowohl zwischen den Kommunen als auch zwischen den beteiligten Behörden und dem betreuenden Büro. Dieser Erfahrungsaustausch wird im Wesentlichen über verschiedene Workshops umgesetzt.

Es wurden folgende Workshops durchgeführt:

- Auftaktveranstaltung im MIL am 23.10.2013
- Workshop Wittenberge am 22.01.2014
- Workshop Frankfurt am 10.04.2014
- Workshop Luckenwalde am 02.07.2014
- Workshop Oranienburg am 13.11.2014
- Workshop in Neuenhagen 19.03.2015
- Abschlusstagung in Forst am 09.07.2015

Die Inhalte und Ergebnisse dieser Workshops sind im Anhang I enthalten.

3.2 Einzelabstimmungen in den Kommunen

Zu Beginn des Pilotvorhabens wurden alle teilnehmenden Kommunen vom betreuenden Büro besucht. Neben Abstimmungen über die Zielsetzung des Pilotvorhabens wurden die in Frage kommenden Flächen ein erstes Mal begangen.

Neben dieser ersten Abstimmungsrunde erfolgten weitere Abstimmungen in den Kommunen. Die Inhalte und Ergebnisse dieser Einzelabstimmungen sind im Anhang I enthalten.

3.3 Sonderabstimmungen

Neben den Workshops und den Einzelabstimmungen mit den Kommunen sind und waren weitere Abstimmungen mit einzelnen Akteuren bzw. Beteiligten vorgesehen. So spielen die UNB im Vollzug des Naturschutzrechts eine zentrale Rolle. Ohne Akzeptanz der im Pilotvorhaben erprobten Vorgehensweisen werden die Ansätze des Pilotvorhabens in der Praxis scheitern. Daher sind, neben der Möglichkeit der Teilnahme an den Workshops, zusätzliche Abstimmungen erforderlich.

Da nicht wenige Flächen aus den Flächenkulissen der Kommunen im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften sind, ist auch deren Kooperationsbereitschaft für das Gelingen des Pilotvorhabens von zentraler Bedeutung. Daher ist beabsichtigt, auch mit allen am Pilotvorhaben beteiligten Wohnungsbaugesellschaften eine gesonderte Abstimmungsrunde vorzunehmen.

Dienstberatung „Pilotvorhaben kommunale Flächenpools“ der Unteren Naturschutzbehörden im LUGV am 17.09.2014

Neben Vertretern des LUGV, des MIL und der trias-Planungsgruppe waren folgende Untere Naturschutzbehörden anwesend:

- UNB des LK Ostprignitz-Ruppin,
- UNB des LK Uckermark,
- UNB des LK Havelland,
- UNB des LK Spree-Neiße,
- UNB Potsdam,
- UNB LK Elbe-Elster,
- UNB des LK Dahme-Spreewald,
- UNB des LK Oberhavel

Die im Vorfeld zugesandten Fragen und Antwortthesen wurden vorgestellt und einzelne ausgewählte Fragen und Antwortthesen näher diskutiert. Dabei wurden im Schwerpunk Fragen zu Einzelformulierungen beziehungsweise Begriffsklarstellungen besprochen und diskutiert sowie Erfahrungen zu einzelnen Sachverhalten (z.B. Umgang nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Liegenschaften) ausgetauscht. Zur Sprache kamen aber auch grundsätzliche Fragen, ob einzelne Sachverhalte überhaupt in den Antwortthesen enthalten sein sollten (z.B. Anerkennung der Beseitigung florenfremder Vegetation). Ungeklärte Sachverhalte, wie z.B. die Umsetzung von Maßnahmen aus GEK's sollen im Nachgang geklärt werden.

Erforderliche Ergänzungen oder Änderungen wurden festgehalten und sollen entsprechend in eine aktuelle Fassung eingearbeitet werden. Die aktualisierte Fassung wurde dann den UNB erneut zugesandt. Rückmeldungen der UNB mussten bis zum 03.11.2014 erfolgen. Es gingen keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche ein. Die Antwortthesen gelten somit als mit den Unteren Naturschutzbehörden abgestimmt.

Abstimmungen mit den Wohnungsbaugesellschaften

Aufgrund mangelnder Bereitschaft einzelner Wohnungsbaugesellschaften konnten hierzu keine Abstimmungen erfolgen.

4 Ergebnisse bis Juli 2015

Bis Juli 2015 können zusammenfassend verschiedene Ergebnisse dargestellt werden. Zunächst können bezüglich der einzelnen Kommunen sowohl spezifische als auch generelle Erkenntnisse aus dem Pilotvorhaben abgeleitet werden (Kap. 4.1). Aus diesen generellen Erkenntnissen lassen sich Ergebnisthesen formulieren (Kap. 4.2.1). Nicht zuletzt sind die „Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg" das nach außen wirksame Ergebnis des Pilotvorhabens (Kap. 4.2.2). Da durch das Pilotvorhaben ein Prozess in Gang gesetzt wurde, der weiter fortläuft, wird in Kapitel 4.4 ein Ausblick gegeben.

4.1 Die Kommunen im Einzelnen

Nachfolgend werden zusammenfassend die Erfahrungen und Einzelergebnisse aus den teilnehmenden Pilotkommunen dargestellt. Diese Einzelergebnisse werden dann in einer Zusammenschau tabellarisch zusammengefasst (Kap. 4.1.7). Die in den nachfolgenden Kapiteln in den jeweiligen Tabellen (Tabelle 2 bis 7) aufgeführte Aspekte sind mit Buchstaben von A bis H gekennzeichnet und auch in der Zusammenschau entsprechend gelistet.

4.1.1 Forst

Forst hat für die Flächenkulisse von sechs Flächen Konzepte erarbeiten lassen und hat diese mit der UNB abgestimmt. Die UNB befürwortet die beabsichtigten Flächenentwicklungen. Auch mit der Wohnungsbaugesellschaft wurden erste Gespräche geführt. Diese ist auch grundsätzlich bereit, Flächen aus ihrem Besitz für die Kommune herauszulösen. Wie dies zu welchem Preis geschehen kann, ist noch nicht abschließend geklärt. Als Starterflächen wurde eine Fläche am Markplatz ausgewählt.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen jedoch etwas verändert. Im zurückliegenden Kommunalwahlkampf 2015 spielte u.a. die Frage einer Bebauung der Stadtmitte in Forst eine Rolle. Der neue Bürgermeister der Stadt hatte eine stärkere Einbindung des Bürgerwillens bei politischen Entscheidungen angekündigt. So wurde über die Frage, ob die Freiflächen in der Stadtmitte zukünftig bebaut oder begrünt werden sollen eine Bürgerbefragung durchgeführt, die Ende August 2015 endete. Der mehrheitliche Bürgerwille wünscht sich eine Wiederbebauung mit Durchgrünung. Die genaue Auswertung der Befragung steht jedoch noch aus. Insofern kann seitens der Stadt noch keine Aussage getroffen werden, ob die o.g. Starterfläche weiter verfolgt wird. Ungeachtet dessen, fehlen in Forst derzeit auch Eingriffe, die eine Kompensation erfordern würden.

Fazit Forst

Für Forst lassen sich folgende Aspekte und deren Relevanz zusammenfassen:

Tabelle 2: Fazit Forst

Aspekt	Relevanz
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Aufgrund der vielen innerstädtischen Freiflächen, die aus dem Stadtumbau resultieren, besteht in Forst die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.
B) Sonstige politische und administrative Rahmenbedingungen	Die sich im Jahr 2015 abzeichnende positive Dynamik (Beginn mit Starterfläche) wurde durch die sich ändernden politischen Rahmenbedingungen (Frage einer erneuten Bebauung der Stadtmitte, Beteiligung der Bürger am Entscheidungsprozess) zunächst unterbrochen.
C) Abgestimmte Konzeption	Die Erarbeitung und Abstimmung einer konkreten Konzeption zur Entwicklung der ausgewählten Flächen haben den Poolprozess zunächst stark befördert.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Die ausgewählten Flächen sind als grundsätzlich geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Die zunächst vorhandene Ablehnung bzw. Skepsis seitens des Wohnungsbauunternehmens konnte durch Kommunikation mit dem Wohnungsbauunternehmen überwunden werden. Unklar sind diesbezüglich noch die finanziellen Größenordnungen sowie die Rahmenbedingungen der Grundstückumwidmung und –übertragung.
E) Kompensationsnachfrage	Neben den o.g. politischen Rahmenbedingungen besteht nach wie vor ein Mangel an Eingreifern, welche eine zeitnahe Umsetzung der Starterfläche erschweren wird.
F) Kostenintensität innerstädtischer Maßnahmen	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.
G) Planerische Flankierung	Mittelfristig sollen der Landschaftsplan und der FNP fortgeschrieben werden. Dabei sollen die ausgewählten Flächen als Poolflächen im Landschaftsplan dargestellt werden. Eine entsprechende Darstellung im FNP soll dann ebenso erfolgen.
H) UNB	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen.

4.1.2 Frankfurt (Oder)

Frankfurt ist seit Beginn des Pilotvorhabens mit einer großen Fläche in „Neuberesinchen" gestartet. Die Stadt verfolgte von Beginn an das Ziel, einen großen zusammenhängenden Pool mit Zertifizierung zu entwickeln. Hierzu hat die Kommune eine Projektskizze entwickelt, die ähnliche Arbeitsschritte enthält, wie die im Rahmen dieses Pilotvorhabens entwickelten Arbeitsschritte im Ablaufplan. Größtes Hindernis für Frankfurt ist der noch unklare Flächenzugriff auf Bereiche, die sich im Eigentum verschiedener Wohnungsbaugesellschaften befinden.

Die Stadt hat diesbezüglich zusammen mit der Flächenagentur Brandenburg Gespräche aufgenommen (14.11.2013). Als Ergebnis dieser Abstimmung kann festgehalten werden, dass die Wohnungsbaugesellschaften auch davon ausgehen, dass die Flächen nicht wieder bebaut werden und dass Lösungen zum Umgang mit den Flächen erarbeitet werden müssen. Der Ansatz einer „Flächenpoollösung" wurde positiv aufgenommen und soll seriös weiter entwickelt werden. Auch der anwesende Baudezernent konnte vom Projektansatz in Neuberesinchen schlussendlich überzeugt werden. Bezüglich einer überörtlichen Abstimmung mit Wohnungsbaugesellschaften anderer Kommunen besteht derzeit jedoch kein Interesse.

Am 10.02.2015 hat die Stadt zu einem Abstimmungstermin zwischen LUGV, den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Märkisch Oderland und Oder-Spree sowie der Flächenagentur eingeladen. Ziel der Abstimmung war es, die Rahmenbedingungen für das Gelingen eines zertifizierten Pools aufzuzeigen (u.a. Anerkennung des Pools und der dort möglichen Maßnahmen, „Zugriff" auf Eingriffe etc.) und mögliche Probleme zu identifizieren, die aus Sicht der Naturschutzbehörden entstehen könnten. Es wurden im Kern drei Aspekte, die weiterer Abstimmung bzw. Klärung bedürfen, diskutiert:

- Bessere Kenntnis und Akzeptanz der Zielsetzung des Pilotvorhabens in allen UNB
- Fragen der naturräumlichen Zuordnung bei Ersatzmaßnahmen
- Nachfrage nach Kompensation durch den Landesbetrieb Straßenwesen

Die Ergebnisse dieser Abstimmungen sind im Anhang (Kapitel 6.1.13)

Derzeit wird ein FNP-Änderungsverfahren vorbereitet mit dem Ziel, die Flächen des WK 4 in Neuberesinchen zukünftig als Grünfläche darzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wird im Januar 2016 erwartet. Bereits im September 2015 sollen erneut Gespräche mit den Wohnungsbauunternehmen geführt werden, bei denen über die geplante FNP-Änderung informiert werden soll. Auch der Landschaftsplan soll fortgeschrieben werden.

Ein Wohnungsbauunternehmen hat seine Flächen in Neuberesinchen bereits in der Bilanz als Grünfläche gelistet. Derzeit wird auch geprüft, ob die Straßenbahnendhaltestelle Neuberesinchen rückgebaut werden kann und dies als Planungsabsicht im Nahverkehrsplan entsprechend aufgenommen werden kann.

Aktuell bestehen keine Kompensationserfordernisse. Ein Bebauungsplan für 10 bis 12 Windkraftanlagen wird in ein bis zwei Jahren perspektivisch als möglicher Eingreifer gesehen, welcher im WK 4 kompensieren könnte.

Fazit Frankfurt (Oder)

Für Frankfurt (Oder) lassen sich folgende Aspekte und deren Relevanz zusammenfassen:

Tabelle 3: Fazit Frankfurt (Oder)

Aspekt	Relevanz
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Aufgrund der großflächigen Freiflächen, die aus dem Stadtumbau resultieren, besteht in Frankfurt (Oder) die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.
B) Sonstige politische und administrative Rahmenbedingungen	Der im Vorfeld bzw. parallel verlaufende Abstimmungsprozess zum INSEK hat zwar erst zu Verzögerungen geführt (als die Abstimmungen und Entscheidungen noch nicht vollzogen waren), dann aber den Entwicklungsprozess beim Pilotvorhaben beschleunigt.
C) Abgestimmte Konzeption	Die Stadt hat eine Projektskizze erarbeitet mit den gleichen Zielsetzungen wie denen des Pilotvorhabens. Die Projektskizze wurde den verschiedenen Fachämtern sowie den Versorgern vorgestellt und diskutiert. Dieser Prozess hat dazu beigetragen, dass die Projektidee in der Wahrnehmung ernster genommen wird als zuvor.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Die ausgewählten Flächen sind als sehr gut geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Die zunächst vorhandene Ablehnung bzw. Skepsis seitens der Wohnungsbauunternehmen konnte durch Kommunikation bei zwei der drei Wohnungsbauunternehmen überwunden werden. Eines dieser Wohnungsbauunternehmen führt die ehemaligen Bauflächen bereits als Grünflächen in den Bilanzen. Ein drittes Wohnungsbauunternehmen ist derzeit noch nicht bereit, Flächen bereit zu stellen.
E) Kompensationsnachfrage	In ein bis zwei Jahren steht perspektivisch ein Eingriffsvorhaben (B-Plan für Windkraftanlagen) an, welches den Umsetzungsprozess in Gang setzen könnte.
F) Kostenintensität innerstädtischer Maßnahmen	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.
G) Planerische Flankierung	Die Prozesse aus dem Pilotvorhaben haben u.a. auch dazu geführt, dass die Stadt nunmehr beabsichtigt den Landschaftsplan fortzuschreiben und den Flächennutzungsplan zu ändern. Die derzeitigen Darstellungen in Neuberesinchen von Wohnbauflächen sollen dann zugunsten einer Grünflächendarstellung geändert werden.

H) UNB	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen. In Abstimmungen mit den umliegenden Landkreis-UNB wurde jedoch ein hohes Maß an Unkenntnis und Skepsis gegenüber dem Anliegen des Pilotvorhabens deutlich.
I) Sonstige	Die Größe der zusammenhängenden Flächen machen diese auch für eine Zertifizierung geeignet und haben bereits zu intensiven Kontakten mit der Flächenagentur geführt.

4.1.3 Luckenwalde

Die Flächenkulisse in Luckenwalde ist dynamisch und im Verlauf gewachsen. Das Pilotvorhaben wurde in den Fachämtern der Kommune an einem Präsentationstermin vorgestellt und diskutiert. Strategisch sind viele Weichen für den kommunalen Flächenpool gestellt. Im Rahmen aktueller Bauleitplanung (FNP-Änderungsverfahren i.V.m. einem B-Planverfahren) sollten 2014 erste Kompensationserfordernisse auf Flächen der Flächenkulisse gelenkt werden, dies konnte jedoch nicht erreicht werden (s.u. Röthegraben).

Im Oktober 2015 soll nun für einen B-Plan der Satzungsbeschluss erfolgen. In diesem Zusammenhang sollen auch Zuordnungsfestsetzungen für eine externe Kompensation (Baumpflanzungen) sowie ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dies jedoch auf einer Fläche, die bisher nicht in der Flächenkulisse vorhanden war. Diese Flächen am Heinrichsweg sollen dann in die Flächenkulisse aufgenommen werden.

Hinsichtlich ggf. erforderlicher Pflegemaßnahmen von bestimmten Kompensationsbiotopen (Streuobstwiesen) konnte die Kommune das Quartiersmanagement gewinnen.

Der Röthegraben wurde zwischenzeitlich geöffnet, die Maßnahme wurde jedoch aufgrund umfänglicher Baumrodungen nicht, wie ursprünglich beabsichtigt, als Kompensationsmaßnahme eingebracht. Für das ehemalige Freibad sollen die Stadtverordneten noch in 2015 über die Beauftragung einer planerischen Konzeption entscheiden. Sofern diese Entscheidung positiv ausfällt, wird eine solche Konzeption, die auch Aspekte der Kompensation (Entsiegelung) beinhaltet, erarbeitet werden.

Fazit Luckenwalde

Für Luckenwalde lassen sich folgende Aspekte und deren Relevanz zusammenfassen:

Tabelle 4: Fazit Luckenwalde

Aspekt	Relevanz
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Aufgrund der vorhandenen Freifläche, die u.a. aus dem Stadtumbau resultieren, besteht in Luckenwalde die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.
C) Abgestimmte Konzeption	Die Kommune führt ein „Ideenkataster", welches noch nicht abgestimmt wurde. Eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt ist beabsichtigt. Für den Poolaufbau war dies bisher nicht von Relevanz. Eine frühzeitige Einbindung der relevanten Fachämter der Stadtverwaltung ist für den Entwicklungsprozess sehr hilfreich gewesen.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Die ausgewählten Flächen sind als grundsätzlich geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Abhängig vom Einzelfall und den jeweiligen Begehrlichkeiten auf den Flächen gelingt oder misslingt der Flächenerwerb.
E) Kompensationsnachfrage	Die Kompensationsnachfrage ist in der Kommune zwar gering, diese geringe Nachfrage ermöglicht jedoch voraussichtlich die Umsetzung einer ersten Starterfläche.
F) Vorfinanzierung vorgezogener Maßnahmen Kostenintensität innerstädtischer Maßnahmen	Die Kommune wäre grundsätzlich bereit, bereits im Vorfeld von Eingriffen Maßnahmen umzusetzen. Dies scheitert jedoch regelmäßig an geeigneten Vorfinanzierungsmöglichkeiten. Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.
H) UNB	Die zuständige UNB war während des Pilotvorhabens äußerst zurückhaltend.

4.1.4 Neuenhagen bei Berlin

Die Flächenkulisse in Neuenhagen bei Berlin war zunächst etwas einseitig auf die außerhalb der Ortschaft liegenden Flächen am „Gruscheweg“ ausgerichtet. Die Fläche war, vor allem aufgrund ihrer Lage, nicht optimal im Sinne des Pilotvorhabens. In Zusammenarbeit mit dem Nabu ist es dann gelungen, neben dem „Gruscheweg“ noch weitere Flächen in die Betrachtung aufzunehmen (vgl. Kap 6.1.10). Diese neu zu prüfenden Flächen haben sich jedoch in der weiteren Betrachtung als nicht geeignet bzw. nicht umsetzbar herausgestellt.

Die Flächen des Gruscheweges stellen sich noch immer als derzeit nicht verfügbar dar, da große Teilflächen im Eigentum Dritter sind und diese nicht bereit sind, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen. Insofern stehen bis zum Ende des Pilotvorhabens keine geeigneten Flächen zur Entwicklung eines kommunalen Flächenpools zur Verfügung.

Fazit Neuenhagen bei Berlin

Für Neuenhagen bei Berlin lassen sich folgende Aspekte und deren Relevanz zusammenfassen:

Tabelle 5: Fazit Neuenhagen bei Berlin

Aspekt	Relevanz
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Anders als in den Stadtumbaukommunen besteht seitens der Politik und Verwaltung keine sichtbare Notwendigkeit sich aktiv mit kommunaler Freiraumentwicklung zu befassen.
C) Abgestimmte Konzeption	In der Kommune existiert ein „altes“ Grünkonzept, das eine Vielzahl an Planungen und Entwicklungszielen beinhaltet. Bislang wurde es jedoch nicht von der Stadt offiziell beschlossen und ist somit keine Richtschnur kommunalen Handelns in der Kommune.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen bzw. deren Ungeeignetheit führten dazu, dass die Kommune keine Fläche im Rahmen des Pilotvorhabens auswählen und mobilisieren konnte.
E) Kompensationsnachfrage	Die Kompensationsnachfrage ist in der Kommune hoch. Wegen der nicht vorhandenen geeigneten Flächen (s.o.) konnte diese Nachfrage jedoch nicht bedient werden.
H) UNB	Die zuständige UNB war während des Pilotvorhabens zurückhaltend.

4.1.5 Oranienburg

Oranienburg ist mit einer umfassenden Flächenkulisse gestartet. Für Teilflächen wurden grobe Entwicklungskonzepte erarbeitet, die in der Stadtverwaltung sowie bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorgestellt und diskutiert wurden. Von Seiten der UNB gab es, bis auf die Flächen „Ufergrünzug am Innovationsforum" keine grundsätzlichen Bedenken. Seitens einzelner Ämter der Stadtverwaltung wurden insbesondere gegenüber den Maßnahmen an verschiedenen Straßenseitenräumen erhebliche Bedenken geäußert. Am Ende der Abstimmungsprozesse verblieben lediglich die Flächen „Weißer Strand" und „Birkenallee". Deren Aufwertungspotenziale sind jedoch aufgrund der relativ hohen Wertigkeiten im Bestand als eher gering einzustufen, was den erforderlichen Aufwand (Flächenerwerb, -sicherung) nicht rechtfertigt. Ein weiterer Aspekt ist der vergleichsweise hohe Kostenaufwand einzelner Maßnahmen und deren geringer Flächenwirksamkeit.

Die Stadt lässt derzeit ihren bereits vor dem Pilotvorhaben existierenden Flächenpool überarbeiten und aktualisieren. Die dort eingespeisten Flächen standen im Rahmen des Pilotvorhabens zur Verfügung. Im Rahmen des Pilotvorhabens konnten keine geeigneten Flächen gefunden und mobilisiert werden.

Fazit Oranienburg

Für Oranienburg lassen sich folgende Aspekte und deren Relevanz zusammenfassen:

Tabelle 6: Fazit Oranienburg

Aspekt	Relevanz
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Anders als in den Stadtumbaukommunen besteht seitens der Politik und Verwaltung keine sichtbare Notwendigkeit sich aktiv mit kommunaler Freiraumentwicklung zu befassen.
C) Abgestimmte Konzeption	Die Erarbeitung einer Konzeption zur Entwicklung der ausgewählten Flächen ist zwar bei der UNB überwiegend auf positive Resonanz gestoßen, seitens einzelner Fachämter der Kommune ist diese jedoch auf Widerstand gestoßen. Einzelne infrage kommende Flächen konnten aufgrund von Zuständigkeitsegoismen innerhalb der Stadtverwaltung nicht weiter verfolgt werden. Eine offene und frühzeitige Einbindung der relevanten Fachämter aus der Verwaltung erscheint daher zwingend notwendig.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Maßgeblich dafür, dass keine Flächen gefunden und mobilisiert werden konnten ist deren Ungeeignetheit. Die Kommune hatte, mit einer Ausnahme, nur kommunale Flächen in das Pilotprojekt eingebracht, so dass Verfügbarkeitsfragen keine Rolle spielten.
E) Kompensationsnachfrage	Die Kompensationsnachfrage ist in der Kommune sehr hoch. Wegen der nicht vorhandenen geeigneten Flächen (s.o.) konnte diese Nachfrage jedoch nicht bedient werden.

F) Kostenintensität innerstädtischer Maßnahmen	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.
H) UNB	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen, mit Ausnahme einer Fläche („Ufergrünzug am Innovationsforum").
I) Sonstige	Die eher gestalterisch ausgerichteten Nutzungsansprüche an kommunale Freiflächen in Oranienburg sind kaum mit den Erfordernissen des Naturschutzes bzw. der Eingriffsregelung in Einklang zu bringen.

4.1.6 Wittenberge

Im Zuge verschiedener Bauleitplanverfahren soll zur Bewältigung der Eingriffsregelung auf die Flächenkulisse „Wittenberge Nord" sowie „Paul-Klinck-Anlage" zurückgegriffen werden. Für die genannten Flächen ist ein Gutachten erarbeitet worden, welche die Aufwertungspotenziale sowie durchführbaren Maßnahmen aufzeigt.

Die ersten Kontakte mit der Wohnungsbaugesellschaft in 2014 waren positiv. Es bestand grundsätzlich die Bereitschaft, Flächen für die Poolentwicklung zu übergeben. Im Jahr 2015 konnte sich die Kommune mit der Wohnungsbaugesellschaft einigen und hat die Flächen erworben. Die Flächen und Maßnahmen im Allende-Viertel, will die Kommune später weiter verfolgen.

Noch im Kalenderjahr 2015 möchte die Kommune folgende erste Maßnahmen umsetzen

- Entsiegelungen (Wittenberge Nord)
- Umfangreiche Baumpflanzungen (Paul-Klinck-Anlage)
- Ersatzhabitate für die Zauneidechse (Wittenberge Nord)

Diese Kompensationserfordernisse resultieren aus aktuellen Bauleitplanverfahren. Wittenberge ist damit diejenige Kommune, die im Rahmen des Pilotvorhabens am weitesten in Richtung Umsetzungsphase gekommen ist.

Fazit Wittenberge

Für Wittenberge lassen sich folgende Aspekte und deren Relevanz zusammenfassen:

Tabelle 7: Fazit Wittenberge

Aspekt	Relevanz
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Aufgrund der vorhandenen Freifläche, die aus dem Stadtumbau resultiert sowie der nicht mehr benötigten Kleingartenanlagen, besteht in Wittenberge die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.
C) Abgestimmte Konzeption	Das Vorhandensein einer maßnahmenorientierten und abgestimmten Konzeption ermöglichen in Bedarfsfall eine zügige Zuordnung von Eingriffen und Kompensation und beschleunigt den Umsetzungsprozess.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Die ausgewählten Flächen sind als gut geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Frühzeitige Kontakte mit der Wohnungsbaugesellschaft sowie Entgegenkommen haben zu einer Überwindung vorhandener Skepsis seitens Wohnungsbaugesellschaft geführt, so dass die Kommune die gewünschten Flächen erwerben konnte.
E) Kompensationsnachfrage	Konkrete Eingriffsvorhaben und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse ermöglichen erste Umsetzungsschritte noch in 2015. Nicht zuletzt passen die in den ausgewählten Flächen möglichen Maßnahmen sehr gut zu den Kompensationserfordernissen aus den Eingriffs-B-Plänen.
F) Kostenintensität innerstädtischer Maßnahmen	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.
G) Planerische Flankierung	Es liegt ein Selbstbindungsbeschluss zu Wittenberge Nord vor, welcher die Kommune bindet. Entsprechende Darstellungen (Grünflächen) sind bei einer Fortschreibung des FNP vorzunehmen.
H) UNB	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen.

4.1.7 Zusammenschau der Einzelergebnisse

Die nachfolgende Tabelle zeigt zusammenfassend die Einzelergebnisse aus den Kommunen

Tabelle 8: Übersicht der Ergebnisse aus den Kommunen

Aspekt	Forst	Frankfurt (Oder)	Luckenwalde	Neuenhagen	Oranienburg	Wittenberge
A) Politische und administrative Aktivität in der Freiraumentwicklung	Aufgrund der vielen innerstädtischen Freiflächen, die aus dem Stadtumbau resultieren, besteht in Forst die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.	Aufgrund der großflächigen Freiflächen, die aus dem Stadtumbau resultieren, besteht in Frankfurt (Oder) die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.	Aufgrund der vorhandenen Freiflächen, die u.a. aus dem Stadtumbau resultieren, besteht in Luckenwalde die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.	Anders als in den Stadtumbaukommunen besteht seitens der Politik und Verwaltung keine sichtbare Notwendigkeit sich aktiv mit kommunaler Freiraumentwicklung zu befassen.	Anders als in den Stadtumbaukommunen besteht seitens der Politik und Verwaltung keine sichtbare Notwendigkeit sich aktiv mit kommunaler Freiraumentwicklung zu befassen.	Aufgrund der vorhandenen Freifläche, die aus dem Stadtumbau resultiert sowie der nicht mehr benötigten Kleingartenanlagen, besteht in Wittenberge die Notwendigkeit, sich mit der Freiraumentwicklung im politischen wie administrativen Handeln auseinanderzusetzen.
B) Sonstige politische und administrative Rahmenbedingungen	Die im Jahr 2015 sich abzeichnende positive Dynamik wurde durch die sich ändernden politischen Rahmenbedingungen (neuer Bürgermeister, Bürgerbefragung) zunächst unterbrochen.	Der im Vorfeld bzw. parallel verlaufende Abstimmungsprozess zum INSEK hat zwar erst zu Verzögerungen geführt (als die Abstimmungen und Entscheidungen noch nicht vollzogen waren), dann aber den Entwicklungsprozess beim Pilotvorhaben beschleunigt.				

Aspekt	Forst	Frankfurt (Oder)	Luckenwalde	Neuenhagen	Oranienburg	Wittenberge
C) Abgestimmte Konzeption Beteiligung und Abstimmung in den Fachämtern der Kommune	Die Erarbeitung und Abstimmung einer konkreten Konzeption zur Entwicklung der ausgewählten Flächen haben den Poolprozess zunächst stark befördert.	Die Stadt hat eine Projektskizze erarbeitet mit den gleichen Zielsetzungen wie denen des Pilotvorhabens. Die Projektskizze wurde den verschiedenen Fachämtern sowie den Versorgern vorgestellt und diskutiert. Dieser Prozess hat dazu beigetragen, dass die Projektidee in der Wahrnehmung ernster genommen wird als zuvor.	Die Kommune führt ein „Ideenkataster", welches noch nicht abgestimmt wurde. Eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt ist beabsichtigt. Für den Poollaufbau war dies bisher nicht von Relevanz. Eine frühzeitige Einbindung der relevanten Fachämter der Stadtverwaltung ist für den Entwicklungsprozess sehr hilfreich gewesen.	In der Kommune existiert ein „altes" Grünkonzept, das eine Vielzahl an Planungen und Entwicklungszielen beinhaltet. Bislang wurde es jedoch nicht von der Stadt offiziell beschlossen und ist somit keine Richtschnur kommunalen Handelns in der Kommune.	Die Erarbeitung einer Konzeption zur Entwicklung der ausgewählten Flächen ist zwar bei der UNB überwiegend auf positive Resonanz gestoßen, seitens einzelner Fachämter der Kommune ist diese jedoch auf Widerstand gestoßen. Einzelne infrage kommende Flächen konnten aufgrund von Zuständigkeitsegoismen innerhalb der Stadtverwaltung nicht weiter verfolgt werden. Eine offene und frühzeitige Einbindung der relevanten Fachämter aus der Verwaltung erscheint daher zwingend notwendig.	Das Vorhandensein einer maßnahmenorientierten und abgestimmten Konzeption ermöglichen in Bedarfsfall eine zügige Zuordnung von Eingriffen und Kompensation und beschleunigt den Umsetzungsprozess.
D) Eignung von Flächen Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen	Die ausgewählten Flächen sind als grundsätzlich geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Die zunächst vorhandene Skepsis seitens des Wohnungsbauunternehmens konnte durch Kommunikation mit dem Wohnungsbauunternehmen überwunden werden. Unklar sind diesbezüglich noch die finanziellen Größenord-	Die ausgewählten Flächen sind als sehr gut geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Die zunächst vorhandene Skepsis seitens der Wohnungsbauunternehmen konnte durch Kommunikation bei zwei der drei Wohnungsbauunternehmen überwunden werden. Eines dieser Wohnungsbauunternehmen führt die ehemaligen Bauflächen bereits als	Die ausgewählten Flächen sind als grundsätzlich geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Abhängig vom Einzelfall und den jeweiligen Begehrlichkeiten auf den Flächen gelingt oder misslingt der Flächenerwerb.	Die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen bzw. deren Ungeeignetheit führten dazu, dass die Kommune keine Fläche im Rahmen des Pilotvorhabens auswählen und mobilisieren konnte.	Maßgeblich dafür, dass keine Flächen gefunden und mobilisiert werden konnten ist deren Ungeeignetheit. Die Kommune hatte mit einer Ausnahme nur kommunale Flächen in das Pilotprojekt eingebracht, so dass Verfügbarkeitsfragen keine Rolle spielten.	Die ausgewählten Flächen sind als gut geeignet für die Zielstellung des Pilotvorhabens einzustufen. Frühzeitige Kontakte mit der Wohnungsbaugesellschaft sowie Entgegenkommen haben zu einer Überwindung vorhandener Skepsis seitens Wohnungsbaugesellschaft geführt, so dass die Kommune die gewünschten Flächen erwerben konnten.

Aspekt	Forst	Frankfurt (Oder)	Luckenwalde	Neuenhagen	Oranienburg	Wittenberge
	nungen sowie die Rahmenbedingungen der Grundstückumwidmung und –übertragung.	Grünflächen in den Bilanzen. Ein drittes Wohnungsbauunternehmen ist derzeit noch nicht bereit, Flächen bereit zu stellen.				
E) Kompensationsnachfrage	Neben den o.g. politischen Rahmenbedingungen besteht nach wie vor ein Mangel an Eingreifern, welche eine zeitnahe Umsetzung der Starterfläche erschweren wird.	In ein bis zwei Jahren steht perspektivisch ein Eingriffsvorhaben (B-Plan für Windkraftanlagen) an, welches den Umsetzungsprozess in Gang setzen könnte.	Die Kompensationsnachfrage ist in der Kommune zwar gering, diese geringe Nachfrage ermöglicht jedoch voraussichtlich die Umsetzung einer ersten Starterfläche.	Die Kompensationsnachfrage ist in der Kommune hoch. Wegen der nicht vorhandenen geeigneten Flächen (s.o.) konnte diese Nachfrage jedoch nicht bedient werden.	Die Kompensationsnachfrage ist in der Kommune sehr hoch. Wegen der nicht vorhandenen geeigneten Flächen (s.o.) konnte diese Nachfrage jedoch nicht bedient werden.	Konkrete Eingriffsvorhaben und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse ermöglichen erste Umsetzungsschritte noch in 2015. Nicht zuletzt passen die in den ausgewählten Flächen möglichen Maßnahmen sehr gut zu den Kompensationserfordernissen aus den Eingriffs-B-Plänen.
F) Vorfinanzierung vorgezogener Maßnahmen Kostenintensität innerstädtischer Maßnahmen	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.	Die Kommune wäre grundsätzlich bereit, bereits im Vorfeld von Eingriffen Maßnahmen umzusetzen. Dies scheitert jedoch regelmäßig an geeigneten Vorfinanzierungsmöglichkeiten. Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.		Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.	Da viele innerstädtische Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall erwünscht.

Aspekt	Forst	Frankfurt (Oder)	Luckenwalde	Neuenhagen	Oranienburg	Wittenberge
G) Planerische Flankierung	Mittelfristig sollen der Landschaftsplan und der FNP fortgeschrieben werden. Dabei sollen die ausgewählten Flächen als Poolflächen im Landschaftsplan dargestellt werden. Eine entsprechende Darstellung im FNP soll dann ebenso erfolgen.	Die Prozesse aus dem Pilotvorhaben haben u.a. auch dazu geführt, dass die Stadt nunmehr beabsichtigt den Landschaftsplan fortzuschreiben und den Flächennutzungsplan zu ändern. Die derzeitigen Darstellungen in Neuberesinchen von Wohnbauflächen sollen dann zugunsten einer Grünflächendarstellung geändert werden.				Es liegt ein Selbstbindungsbeschluss zu Wittenberge Nord vor, welcher die Kommune bindet. Entsprechende Darstellungen (Grünflächen) sind bei einer Fortschreibung des FNP vorzunehmen.
H) UNB	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen.	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen. In Abstimmungen mit den umliegenden Landkreis-UNB wurde jedoch ein hohes Maß an Unkenntnis und Skepsis gegenüber dem Anliegen des Pilotvorhabens deutlich.	Die zuständige UNB war während des Pilotvorhabens äußerst zurückhaltend.	Die zuständige UNB war während des Pilotvorhabens zurückhaltend.	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen, mit Ausnahme einer Fläche („Ufergrünzug am Innovationsforum").	Die zuständige UNB befürwortet das Vorgehen.
I) Sonstige		Die Größe der zusammenhängenden Flächen machen diese auch für eine Zertifizierung geeignet und haben bereits zu intensiven Kontakten mit der Flächenagentur geführt.			Die eher gestalterisch ausgerichteten Nutzungsansprüche an kommunale Freiflächen in Oranienburg sind kaum mit den Erfordernissen des Naturschutzes bzw. der Eingriffsregelung in Einklang zu bringen.	

4.2 Grundsätzliches

Aus den o.g. Einzelergebnissen konnten verschiedene Ergebnisthesen zusammengefasst werden.

4.2.1 Ergebnisthesen aus dem Pilotvorhaben

Wie zu erwarten war, unterscheiden sich die Rahmenbedingungen von Stadtumbaukommunen und Wachstumskommunen stark. Während Stadtumbaukommunen über ausreichend Flächenpotenzial verfügen, welches gleichsam als Kompensationsfläche wie auch als aufwertbare Freifläche dienen kann, sind eben solche Flächenpotenziale in den Wachstumskommunen schwer zu finden bzw. zu mobilisieren (s.u. Eignung von Flächen, Flächenverfügbarkeit).

Umgekehrt proportional verhält es sich mit der Kompensationsnachfrage (s.u.). In Wachstumskommunen müssen sowohl aus der Bauleitplanung als auch aus dem Fachplanungsrecht heraus Eingriffe kompensiert werden. Es stehen hierfür aber regelmäßig keine geeigneten oder ausreichend umfänglich Kompensationsflächen zur Verfügung. Es werden also händeringend Flächen gesucht.

Das Vorhandensein bzw. Entstehen innerstädtischer Freiräume wiederum „zwingt" die Stadtumbaukommunen, sich in Politik und Verwaltung mit der kommunalen Freiraumentwicklung auseinander zu setzen. Dieser Aspekt fehlt aufgrund der starken Flächennachfrage wieder den Wachstumskommunen (s.u. Kommunale Freiraumpolitik).

Ein wichtiges Kriterium ist auch die Abstimmungen, sowohl in den Fachämtern wie auch mit der zuständigen UNB (s.u. Beteiligung und Abstimmung in den Fachämtern der Kommune, UNB).

Neben diesen teilweise zentralen Aspekten waren weitere Aspekte im Poolprozess von Bedeutung, die ebenso nachfolgend kurz dargestellt werden.

Kommunale Freiraumpolitik

Klar zu erkennen ist, dass in den Stadtumbaukommunen mit ihren innerstädtischen Freiflächen eine erkennbare Bereitschaft bzw. Notwendigkeit besteht, sich mit der Thematik „Freiraumpolitik" auseinander zu setzen. Hier stehen insbesondere Fragen nach einer sinnvollen und ansprechenden Nachnutzung im Vordergrund, die nach Möglichkeit den kommunalen Finanzhaushalt nicht oder nur minimal belasten. Insofern wurde das Anliegen des Pilotvorhabens, Kompensationsmaßnahmen aus der Eingriffsregelung auf die Flächen zu lenken in einzelnen Fachämtern der Kommune sowie auch in verschiedenen Gremien der Kommunalvertreter weitgehend positiv gesehen.

Anders stellt sich dieser Sachverhalt in den Wachstumskommunen dar. Innerstädtische Freiflächen unterliegen hier i.d.R. einer starken baulichen Nachfrage, so dass das Anliegen des Pilotvorhabens auf den potenziellen Flächen ins Leere läuft. Hier waren allenfalls temporäre Zwischenlösungen (Natur auf Zeit) von Interesse, die jedoch nicht mit den Erfordernissen der Eingriffsregelung vereinbar sind.

Die politische und administrative Aktivität mit kommunalen Freiräumen hat maßgeblich den Erfolg bzw. Misserfolg im Rahmen dieses Pilotvorhabens mitbestimmt.

➔ Ausschlag gebendes Kriterium

Konzeption und Abstimmung

Einige Kommunen haben für die ausgewählten Flächen Entwicklungs- oder Maßnahmenkonzeptionen erarbeiten lassen und diese teilweise mit anderen Fachämtern der Kommune sowie mit der zuständigen UNB abgestimmt. Im Regelfall hat dies den Entwicklungsprozess im Pilotvorhaben befördert (Wittenberge, Forst, Frankfurt). Wo eine solche Abstimmung einer „internen Konzeption" bisher fehlte (Luckenwalde), hat dies bisher aber auch nicht zu Hindernissen geführt.

Auf der anderen Seite ist eine abgestimmte Konzeption jedoch auch kein Garant für ein Gelingen (Oranienburg).

Eine fachlich qualifizierte und breit abgestimmte Konzeption ist für einen kommunalen Flächenpool ein wichtiger Baustein.

➔ wichtiges Wert gebendes Kriterium

Flächeneignung und Flächenverfügbarkeit / Wohnungsbauunternehmen

Dass in den Wachstumskommunen im Rahmen des Pilotvorhabens keine Flächen gefunden und mobilisiert werden konnten, hat maßgeblich mit der geringen Eignung der ausgewählten Flächen zu tun. So fehlte z.B. die erforderliche naturschutzfachliche Aufwertbarkeit im wünschenswerten Umfang (Oranienburg) oder auch der innerstädtische Bezug (Neuenhagen). Andere, geeignetere Flächen konnten trotz intensiven Bemühens nicht gefunden werden, was auch mit der großen Flächennachfrage in den Wachstumskommunen zu tun hat.

Wenn ausgewählte Flächen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang verfügbar sind, hat auch dies im Rahmen des Pilotvorhabens zu einem Scheitern der Zielsetzung geführt (Neuenhagen).

Anders als zu Beginn des Pilotvorhabens zu erwarten war, konnte die zunächst vorhandene Ablehnung bzw. Skepsis seitens des Wohnungsbauunternehmens weitgehend überwunden werden (Forst, Frankfurt, Wittenberge). Dies konnte durch stete und behutsame Kommunikation erreicht werden, so dass nunmehr (mit wenigen Ausnahmen) die Wohnungsbauunternehmen bereit sind, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die Flächeneignung und Flächenverfügbarkeit sind die zentralen Aspekte kommunaler Flächenpools.

➔ Ausschlag gebendes Kriterium

Kompensationsnachfrage

Für diejenige Kommune, die demnächst in die Umsetzungsphase geht, ist eine aktuelle Kompensationsnachfrage das auslösende Kriterium (Wittenberge). Solange eine solche Nachfrage ausbleibt, wird auch nicht mit einer Starterfläche begonnen (Forst). Eine absehbare Kompensationsnachfrage begünstigt in jedem Fall den weiteren Prozess für ausgewählte Flächen (Frankfurt, Luckenwalde).

Bei Vorhandensein geeigneter und verfügbarer Flächen wird ohne Kompensationsnachfrage keine Umsetzung des Poolmodells erfolgen.

➔ Ausschlag gebendes Kriterium für Stadtumbaukommunen

In den Wachstumskommunen herrscht eine große Nachfrage nach Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen. Dies konnte jedoch den gewünschten Impuls Richtung Umsetzung der Zielstellung des Pilotvorhabens nicht erzielen.

Kompensationsnachfrage allein führt noch nicht zu einem funktionsfähigen Pool, wenn nicht ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

➔ Wert gebendes Kriterium für Wachstumskommunen

Kosten und Finanzierung

Da innerstädtische Kompensationsmaßnahmen oftmals im Verhältnis zu Maßnahmen in der freien Landschaft kostenintensiver sind, wird eine Berücksichtigung dieser erhöhten Kosten im Einzelfall gewünscht (Forst, Frankfurt, Luckenwalde, Wittenberge).

Kostenintensive innerstädtische Maßnahmen sollten im Einzelfall eine höhere Gewichtung finden können.

➔ Wunsch Kriterium

Planerische Flankierung

Um die ausgewählte Flächenkulisse planerisch abzusichern haben einzelne Kommunen sich entschlossen, ihre Bauleitplanung entsprechend anzupassen (Frankfurt, Wittenberge). Dies stärkt die Umsetzungsphase und ist auch für die übrigen Kommunen dringend zu empfehlen.

Sollen Flächenpoolmodelle dauerhaft in der Kommune verankert werden, ist eine entsprechende planerische Flankierung (Landschaftsplan, FNP, Grünordnungsplan als Satzung) erforderlich.

➔ Wert gebendes Kriterium

Einbindung der UNB

Für den Vollzug der meisten Eingriffe ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig. Daher ist eine frühzeitige Einbindung und Abstimmung der zuständigen UNB erforderlich. Bei einigen Kommunen wurden die erstellten Konzepte mit der jeweils zuständigen UNB wohlwollend abgestimmt (Forst, Frankfurt, Oranienburg, Wittenberge).

Eine Abstimmung der die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) umgebenden Landkreise (MOL, LOS) zeigte jedoch ein hohes Maß an Skepsis und Unkenntnis der Zielstellung des Pilotvorhabens gegenüber. Und dies trotz intensiver Einbindung und Beteiligung am Prozess des Pilotvorhabens. Hier scheint eine weitergehende Information der UNB im Land Brandenburg erforderlich.

Eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen UNB ist für das Gelingen eines kommunalen Flächenpools unabdingbar.

➔ Ausschlag gebendes Kriterium

4.2.2 Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg

Bereits zu Beginn des Pilotvorhabens wurde als Arbeitshilfe für die Kommunen ein Ablaufplan mit verschiedenen Arbeitsschritten erarbeitet. Dieser Ablaufplan diente auch, zusammen mit einer Übersichtstabelle dazu, den jeweiligen Arbeitsstand hinsichtlich einzelner Arbeitsschritte zu dokumentieren sowie die noch erforderlichen Schritte aufzuzeigen.

Im Laufe des Pilotvorhabens wurden verschiedene Fragestellungen aufgeworfen. Der daraus entwickelte Fragenkatalog mit Antwortthesen wurde zwischen MIL, MLUL sowie LUGV bearbeitet und abgestimmt. Die abgestimmten Fassungen wurden den Kommunen zugesandt und mehrfach in verschiedenen Workshops vorgestellt und diskutiert. Hierbei traten keine grundsätzlichen oder unüberwindbaren Konflikte auf. Die Antwortthesen wurden darüber hinaus den Unteren Naturschutzbehörden (UNB) zugesandt. In der Dienstberatung „Pilotvorhaben kommunale Flächenpools" der Unteren Naturschutzbehörden im LUGV am 17.09.2014 hatten die UNB die Gelegenheit, die Thesen zu diskutieren sowie Anregungen und Bedenken vorzutragen. Aufgrund der gemachten Äußerungen wurden einzelne Antwortthesen modifiziert. Die modifizierten Antwortthesen wurden den UNB erneut zugesandt. Von der Möglichkeit, erneut Änderungswünsche vorzubringen, haben die UNB keinen Gebrauch gemacht. Insofern können die Antwortthesen mit Stand vom 07.10.2014 als abgestimmt mit den UNB gelten.

Die Antwortthesen und der Ablaufplan stellen zusammen die „Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg" (Anhang II) dar. Für die Handhabung einfacher, kommunaler Flächenpools durch die Gemeinden und die unteren Naturschutzbehörden (UNB) gelten diese Hinweise und Empfehlungen, die zwischen dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) abgestimmt wurden.

4.3 Hinweise

Im Verlauf des Pilotvorhabens sind darüber hinaus Aspekte thematisiert worden, die die Kommunen im Rahmen kommunaler Flächenpools beachten sollten. Dies umfasst zum einen die rechtlichen Aspekte bei der Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen (§ 16 BNatSchG) und zum anderen mögliche Kooperationen mit dem Naturschutzfonds Brandenburg.

Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen

Wenn im Rahmen von Flächenpoolkonzepten bereits im Vorfeld auf zu erwartende Eingriffe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, so sind die Voraussetzungen für deren Anerkennung, die in § 16 Absatz 1 und 2 BNatSchG formuliert sind, von Bedeutung:

„1) Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe durchgeführt worden sind, sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, soweit

1. die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 erfüllt sind,
2. sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
3. dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
4. sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 nicht widersprechen und

5. eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt; Vorschriften der Länder zu den Anforderungen an die Dokumentation bleiben unberührt.

2) Die Bevorratung von vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittels Ökokonten, Flächenpools oder anderer Maßnahmen, insbesondere die Erfassung, Bewertung oder Buchung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ökokonten, deren Genehmigungsbedürftigkeit und Handelbarkeit sowie der Übergang der Verantwortung nach § 15 Absatz 4 auf Dritte, die vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen, richtet sich nach Landesrecht." (§ 16 BNatSchG)

Zu Abs. 1 Nr. 1.:

Dass die Voraussetzungen nach Absatz 2 vorliegen müssen bedeutet zunächst, dass die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen die notwendige Qualität von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufweisen müssen, um als solche in Anspruch genommen werden können. (LÜTKES, EWER 2011, § 16 RN 12) Die näheren Maßgaben bzgl. Erfassung, Bewertung und Buchung bzw. Anrechenbarkeit richten sich nach den Vorschriften des BbgNatSchAG bzw. nach den fachlichen Vorgaben des Landes Brandenburg (HVE).

Zu Abs. 1 Nr. 2.:

Nicht anerkennungsfähig sind z.B. Flächen bzw. Maßnahmen, die bereits als Kompensationsfläche für ein Vorhaben belegt ist. Auch kann sich z.B. aus einer Naturschutzgebietsverordnung eine rechtliche Verpflichtung ergeben, die die Umsetzung bestimmter Maßnahmen für ein konkretes Flurstück vorsieht. Solche Maßnahmen können nicht anerkannt werden. (LÜTKES, EWER 2011, § 16 RN 14)

Weitere Maßnahmen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften durchzuführen sind und daher nicht anerkennungsfähig sind, können auch etwa die Sanierung von Altlasten im Boden oder Munitionsberäumungen sein (HVE S. 33).

Zu Abs. 1 Nr. 3.:

Bei vorgezogenen Maßnahmen muss es sich Maßnahmen handeln, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel durchgeführt werden. Dies ergibt sich daraus, dass die Eingriffsregelung nach dem Zweck des Verursacherprinzips angelegt ist. Der Staat oder andere Geldgeber der öffentlichen Hand sollen nicht die Verursacherpflichten des Eingreifers übernehmen. Vorstellbar hingegen ist es, dass nach Abschluss einer Fördermaßnahme weitere Aufwertungspotentiale einer Fläche für Ausgleichs-oder Ersatzmaßnahmen genutzt werden. (LÜTKES, EWER 2011, § 16 RN 15)

Zu Abs. 1 Nr. 4.:

Vorgezogene Maßnahmen dürfen den Darstellungen der Landschaftsplanung aus dem Landschaftsprogramm, den Landschaftsrahmenplänen und den kommunalen Landschaftsplänen nicht wiedersprechen.

Zu Abs. 1 Nr. 5.:

Durch eine Dokumentation des Ausgangszustandes muss sichergestellt sein, dass die vorgezogene Maßnahme auch eine Aufwertung von Natur und Landschaft darstellt. Sie soll belegen, in welcher Qualität und in welchem Umfang eine Aufwertung die Aufwertung erfolgt bzw. erfolgen kann. Sobald eine Kommune beabsichtig, im Vorfeld von Eingriffen Kompensationsflächen zu sichern und/oder bereits Maßnahmen umzusetzen, so ist der Ausgangszustand so früh wie möglich durch geschultes Personal aussagekräftig zu dokumentieren. Dies sollte auch mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Naturschutzfonds Brandenburg

Der Naturschutzfonds Brandenburg fördert verschiedene naturschutzfachliche Projekte und Maßnahmen. Inwieweit dies auch im Zusammenhang mit kommunalen Flächenpools geschehen kann, ist im Einzelfall mit dem Naturschutzfonds abzustimmen.

Grundsätzlich kann in diesem Zusammenhang festgestellt werden:

- Förderbar sind hochwertige Projekte bzw. Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung auch ohne Einbindung in einen Flächenpool.
- Neben Kompensationsmaßnahmen in einen Flächenpool können auch flankierende weitere Maßnahmen vom Naturschutzfonds gefördert werden.
- Im Einzelfall ist eine Kofinanzierungen „teurer" Kompensationsmaßnahmen im innerstädtischen Bereich durch den Naturschutzfonds möglich.
- Eine Vor- oder Zwischenfinanzierung von Kompensationsmaßnahmen eines Flächenpools ist jedoch nicht möglich.

Zu Abklärung der Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen sollte frühzeitig Kontakt mit dem Naturschutzfonds Brandenburg aufgenommen werden, um die grundsätzliche Förderfähigkeit abzustimmen. Auch die zuständige UNB sollte in die Abstimmung einbezogen werden.

4.4 Ausblick

Alle Stadtumbaukommunen äußersten den Wunsch, den begonnen Prozess nicht abbrechen zu lassen. Dies bezieht sich sowohl auf den regelmäßigen innerkommunalen Austausch (wie dies auf den Workshops geschah) wie auch auf die Begleitung durch das betreuende Büro. Es erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll, wenigstens nach einiger Zeit noch einmal ein „Monitoring" zum Fortgang des Prozesses durchzuführen.

Darüber hinaus wurde seitens der teilnehmenden Stadtumbaukommunen der Wunsch geäußert, die oftmals höheren Kosten für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im innerstädtischen Bereich in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz stärker berücksichtigen zu können. Eine grundsätzliche Berücksichtigung ist nicht möglich. Im Einzelfall jedoch, kann dies dann anerkannt werden, wenn begründet werden kann, dass die Maßnahme funktional besonders hochwertig ist. Dies ist entsprechend darzulegen.

Nicht zuletzt sollten die Erfahrungen und Ergebnisse in einer Veröffentlichung einem interessierten Kreis öffentlich zugänglich gemacht werden.

5 Quellen

BbgNatSchAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

FLÄCHENPOOLVERORDNUNG: Verordnung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Maßnahmen- und Flächenpools in Brandenburg (Flächenpoolverordnung - FPV) vom 24. Februar 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 08], S.111), geändert durch Verordnung vom 22. September 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 36], S.750).

FORMULARE FLÄCHENPOOL 2014: Formulare zur Flächenpoolentwicklung im Zuge des Pilotvorhabens, IPROconsult, im Auftrag der Stadt Forst, unveröffentlicht.

LÜTKES, S., EWER, W. 2011: Bundesnaturschutzgesetz, Kommentar. C. H. Beck, München.

KONZEPT ORANIENBURG 2014: Konzepte zur Grünflächenentwicklung als Grundlage zur Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Trias Planungsgruppe im Auftrag der Stadt Oranienburg, unveröffentlicht.

PROJEKTSKIZZE FRANKFURT (ODER) 2014: Pilotprojekt „Nutzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die innerstädtische Freiraumentwicklung“ Stadtumbau – Freiräume in der Stadt/ Projektskizze Frankfurt (Oder)/ Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), Bauamt und Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen, Abt.2 Stadtentwicklung| Stadtplanung und Abt. Grünanlagen und Stadtservice, unveröffentlicht.

6 Anhang

6.1 Anhang I: Dokumentation der Prozessbegleitung

6.1.1 Auftaktveranstaltung im MIL am 23.10.2013

Vorstellung der Kommunen und der ausgewählten Flächen

Wittenberge

- Einwohnerrückgang von ehemals 22.000 Einwohner auf 18.000 Einwohner
- Paul-Klink-Anlage:
  - 80% Überhang an Kleingärten
  - Rückbau von Kleingärten ist bereits als Kompensationsmaßnahme praktiziert (Neubau der BAB A 14)
- Allende –Viertel:
  - Schrittweiser Rückbau, pro Jahr fallen circa 2 Gebäude
  - Es ist noch kein Konzept zur Nachnutzung erstellt worden; eine sinnvolle Entwicklung der Flächen ist notwendig (klassischer Stadtumbau)
  - Zur Zeit leben noch ca. 2000 Menschen im Viertel
- In Wittenberge Nord:
  - Rückbau von 500 WE ist erfolgt
  - Die noch vorhandenen Wege und Straßen (technische Infrastruktur) bieten deutliches Aufwertungspotential durch Rückbau
  - Flächen sind teils Eigentum der Stadt und teils in der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Forst

- Einwohnerrückgang von ehemals 26.600 Einwohner auf 19.600 Einwohner
- Starker Rückbau / Stadtumbau in der Innenstadt (560WE)
- Flächenpool noch nicht vorhanden, wird aber jetzt erarbeitet, aktueller Landschaftsplan vorhanden
- Eigentümer der Flächen, die für das Pilotvorhaben in Frage kommen sind, gehören der Forster Wohnungsbaugesellschaft (FWG) und teilweise Privateigentümern (auch unbekannte)

Oranienburg

- Die Stadt wächst (42.000 Einwohner)
- Flächenpool ist vorhanden (2007-2009), wird derzeit überarbeitet und aktualisiert
- Mangel an Ausgleichsflächen (vor allem Trockenrasen) ist ein Problem
- Kompensationsmaßnahmen in innerstädtischen Bereichen sind gewollt, sie müssen aber auch gestalterischen Ansprüchen genügen
- Pilotflächen sind in kommunalem Eigentum

Luckenwalde

- In den letzten Jahren sinkende Einwohnerzahl, Prognose weiterhin sinkend, die Stadt möchte jedoch aus den resultierenden innerstädtischen Rückbauflächen im Bedarfsfall gern auf diese zurückgreifen (Zuzug von Fachkräften?)
- Pilotflächen (Nuthegrünzug, Freibad, Röthegraben), in städtischem Eigentum, die Fläche angrenzend an den Röthegraben ist Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft
  - Röthegraben: Bürgerbeteiligung bei Anlage von Streuobstwiese möglich (Bereich Röthegraben), Übernahme von Pflege
- Keine nennenswerten Eingriffe zu erwarten, Eingreifer müssen „akquiriert" werden

Frankfurt Oder

- Einwohnerzahl stark sinkend (1990 rund 90 Ts., aktuell 60 Ts., Prognose bis 2050 45 Ts.), aufgrund des wachsenden Gewerbes hat sich die Stadt jedoch ausgedehnt
- Flächenpool ist seit über 10 Jahren vorhanden mit mehreren 100 Flächen (≥400)
- Neuberesinchen
  - Neuberesinchen war ursprünglich für 20.000 Einwohner gebaut, nun weitestgehend zurückgebaut, keine bauliche Nutzung gewollt (ggf. Grünordnungsplan als Satzung)
  - Die meisten Gebäude sind zurückgebaut, jedoch die Erschließung nicht (Straße, Wege, Kanal)
  - Flächen sollen Bedeutung für die Naherholung erhalten
  - Nicht alle Flächen verfügbar, da im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften, die erst noch überzeugt werden müssen

Neuenhagen

- Wachsende Gemeinde, ca. 17.000 Einwohner, wenige Freiräume vorhanden (sollen der Bevölkerung zur Verfügung stehen)
- Das Zentrum soll gestärkt werden (besonders der Bahnhofsbereich)
- Seit 2006 existiert ein Grünkonzept („Gartenstadt"), eine Spielplatzkonzeption ist auch vorhanden; ein Grünstreifenverbundsystem ist noch nicht fertig
- Fläche am Gruscheweg
  - Ca. 4 ha, Kommunale Fläche mit angrenzender Kirchenfläche
  - Aufforstung beabsichtigt; Vertreter der Kirche blockieren eine solche Absicht derzeit

Aufgekommene Fragestellungen

Im Zuge des Pilotvorhabens sollen die Städte Antworten auf wichtige Schlüsselfragen zum Themenbereich kommunale Flächenpools erhalten. Die Beantwortung der Fragen liegt in der Zuständigkeit der Landesressorts (vgl. Fragenkatalog).

Sonstige Hinweise und Sachverhalte

- Flächen müssen nicht immer naturnah gestaltet werden, es sind auch kulturell geprägte, wertvolle Bereiche möglich (Kulturbiotope als Aufwertungspotenzial).
- Im praktischen Vollzug kommunaler Flächenpools muss es den Kommunen möglich sein, auch eine Monetarisierung vorzunehmen, die nicht als eine Ersatzzahlung zu werten ist.
- Seitens des MIL und MUGV wird geprüft, ob eine Verlängerung des Pilotvorhabens bis 2015 möglich ist.

Weiteres Vorgehen

- Jede Kommune muss die erforderlichen Arbeitsschritte selbständig vollziehen. Die Betreuung des Pilotvorhabens erfolgt nur begleitend und beratend.
- Es sind zwei wichtige Schritte nötig:
  - Jede Kommune muss einen Klärungsprozess durchlaufen, im Dialog mit dem betreuenden Planungsbüro. Die Städte sollen im Ergebnis festlegen, welchen Stand sie im Zuge des Pilotvorhabens (innerhalb der kommenden 12 Monate) erreichen wollen, im Sinne einer individuellen Zielmarke.
  - Die Erkenntnisse aus den Städten sollen strukturiert aufgearbeitet werden, so dass andere Kommunen davon profitieren können.
- Im Nachgang zur Auftaktveranstaltung erarbeitet das betreuende Planungsbüro folgende Unterlagen, die zwischen dem MIL, dem MUGV, dem LUGV und den Kommunen abgestimmt werden sollen:
  - Ergebniszusammenstellung des ersten Workshops (Auftaktveranstaltung)
  - Erstellung eines Fragenkataloges zu Grundsatzfragen und denkbaren Praxisproblemen
  - Erstellung eines Ablaufplanes (Road Map) als mögliche Handlungsanleitung für kommunale Flächenpools und das Pilotvorhaben
- Es ist vorgesehen, im kommenden Jahr drei bis vier Workshops durchzuführen (Termine geplant für Januar, April und Juli). Der erste Termin ist am 22.01.14 ab 13:00 Uhr in Frankfurt (Oder) vorgesehen. Hierzu erfolgt noch eine gesonderte Information per E-Mail.
  - Die Workshops dienen dem Austausch und der Vertiefung von Teilthemen.
  - Die räumlichen und sachlichen Schwerpunkte sollten möglichst an dem jeweiligen Tagungsort eine Rolle spielen.

Konzepte bzw. konkrete Maßnahmen sollen von den Kommunen erarbeitet werden (in den nächsten 12-14 Monaten, Schritte sollten definiert werden)

6.1.2 Workshop Wittenberge am 22.01.2014

Am 22.01.2014 fand der Workshop erstmals bei einer der teilnehmenden Kommunen statt. Zu Beginn des Workshops fand eine Exkursion der Flächen aus der Gebietskulisse statt (Allende-Viertel, Wittenberge-Nord, Paul-Klink-Anlage).

Im Anschluss an die Exkursion fand der eigentliche Workshop im Rathaus Wittenberge mit folgender Tagesordnung statt.

TOP 1 Begrüßung und Einleitung zum Workshop

TOP 2 Vorgehensweise und Stand des Pilotvorhabens

TOP 2.1 Berichte zum Fragenkatalog und zur „Road Map“

TOP 2.2 Berichte aus den Kommunen

TOP 3 Zusammenfassung, weitere Vorgehensweise

Zu TOP 2.1 Es erfolgte eine Kurzpräsentation der wesentlichen Inhalte der so genannten "Road Map" (nunmehr bezeichnet als „Ablaufplan“). Die einzelnen Arbeitsschritte wurden erläutert.

Zu folgenden Fragen wurden die Antwortthesen durch die Vertreter der Landesbehörden LUGV, MUGV und MIL vorgetragen:

- Auf welche Gesamtgröße und welchen Nutzungszeitraum sollte ein kommunaler Flächenpool ausgerichtet sein?
- Wie können Eingreifer gezielt akquiriert werden?
- Inwieweit können besondere vorbereitende Aufwendungen (z.B. Abbruch, Bodenaustausch, hydrologische Maßnahmen) im Finanzierungssystem der Eingriffsregelung berücksichtigt werden?
- Wann können Maßnahmen, die vorwiegend gestalterischen Zielsetzungen folgen, auch als Kompensationsmaßnahmen anerkannt werden (Schutzgut Erholung) und wann nicht?
- Kommen auch Flächen, die nach § 34 BauGB zu qualifizieren sind als Kompensationsflächen in Frage (grundsätzlich, ausnahmsweise)?

Die zu einzelnen Fragen geführten Kurzdiskussionen zeigten keine kontroversen Sichtweisen.

Zu TOP 3 bzw. als Ergebnis der im Nachgang zum oben genannten Workshop gemachten Absprachen wurden folgende Aspekte für den Fortgang des Pilotvorhabens festgelegt:

- Road Map (individuelle Handlungsprogramme der 6 Pilotgemeinden): Kurzfristig wird die überarbeitete Muster- "Road Map" den Kommunen zugesandt, diese tragen ihren Arbeitsstand und das bis Oktober 2014 Erreichbare ein. Die Daten der Gemeinden werden spätestens am 15.2.14 zurückgesandt und anschließend ausgewertet.
- Die am 22.01.2014 nicht anwesenden Pilotgemeinden sollen verstärkt einbezogen werden: In Neuenhagen soll bis Ende Februar 14 noch einen Ortstermin erfolgen.
- Der Fragenkatalog wird von den vier Beteiligten (MUGV, LUGV, MIL, trias) komplett durchgearbeitet, die Antworttexte bei trias zusammengetragen und ab 15.03.14 ausgewertet.
- Das LUGV wird gebeten, einen Informationstermin mit den UNB's einzuberufen, dabei sollen v.a. die 6 vom Pilotvorhaben betroffenen UNB's anwesend sein.
- Für die nächste Workshop-Veranstaltung am 10.04.14 in Frankfurt (Oder) sollen dann alle 6 "Road Maps" und der Entwurf eines möglichst weit bearbeiteten Fragenkatalogs präsentiert werden.

6.1.3 Workshop Frankfurt am 10.04.2014

Zu Beginn des Workshops stand zunächst wieder eine Exkursion zu den ausgewählten Flächen im Ortsteil Neuberesinchen. Im Anschluss an die Exkursion fand der eigentliche Workshop im Haus der Begegnung „Unsere Welt" mit folgender Tagesordnung statt.

TOP 1 Begrüßung und Einleitung zum Workshop

TOP 2 Aktueller Stand des Pilotvorhabens

TOP 3 „Organisation und Trägerschaft" von Flächenpools

TOP 4 Erste Ergebnisse zum Fragenkatalog

TOP 5 Zusammenfassung, weitere Vorgehensweise

Zu TOP 2 Es wurde ein kurzer Überblick über den Stand des Rücklaufes zur so genannten „Road Map" (nunmehr bezeichnet als „Ablaufplan") gegeben. Fünf der sechs Kommunen hatten bereits geantwortet. Die Einzelantworten zum Stand der jeweiligen Einzelschritte werden in einer „Komplextabelle" zusammengefasst und ausgewertet. Der daraus ableitbare „Road-Map-Status" jeder Kommune soll als Übersicht der jeweiligen Arbeits- und Zielmarken dienen.

Ferner wurde angekündigt, dass der Fragenkatalog mit Unteren Naturschutzbehörden an einem Sondertermin vorgestellt und abgestimmt werden soll. Darüber hinaus wurden weitere Einzelabstimmungen mit den Kommunen angekündigt bzw. angeboten.

Zu TOP 3 referierte Frau Schöps über Aufbau, Organisation und Inhalte der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die Stadt Frankfurt (Oder) beabsichtigt die Zertifizierung der Flächen in Neuberesinchen und wird sich hierzu eng mit Frau Schöps abstimmen. Frau Schöps machte jedoch auch klar, dass Pools grundsätzlich keiner Zertifizierung bedürfen.

Zu TOP 4 wurden folgende Fragen und die dazugehörigen Antwortthesen vorgestellt und diskutiert:

- Nr. 8) Wie sind die für den Pool vorgesehenen Flächen vermögensrechtlich zuzuordnen? Ist eine Absonderung vom übrigen kommunalen Liegenschaftsvermögen erforderlich?
- Nr. 9) Gibt es Möglichkeiten, kommunale Eigenbetriebe (z.B: Stadtwerke, ggf. Wohnungsunternehmen) als Poolträger zu entwickeln?
- Nr. 10) Welche praktikablen Varianten gibt es für die Einbindung eines externen Dienstleisters (z.B. Gutachter, Flächenagenturen) in Aufbau und Betrieb eines Flächenpools?
- Nr. 16) Welche kommunalpolitische Legitimation braucht ein Flächenpool, auch im Sinne der Anerkennung des jeweiligen Ansatzes durch die zuständigen Behörden?
- Nr. 21) Wann müssen Kompensationsflächen und –maßnahmen grundbuchlich gesichert werden und wann nicht?
- Nr. 24) Ist eine Monetarisierung bei Kommunen möglich, ohne in Konflikt mit der HVE zu kommen?
- Nr. 26) Unter welchen Umständen sollte eine Kommune eine Zertifizierung des Flächenpools nach HVE / FPVO anstreben?

Bei den Antwortthesen konnte kein Dissens festgestellt werden. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Frage Nr. 24) nicht korrekt formuliert ist und neu formuliert werden sollte.

6.1.4 Workshop Luckenwalde am 02.07.2014

Zu Beginn des Workshops stand zunächst wieder eine Exkursion ausgewählter Flächen am Nuthegrünzug, an Stadtumbauflächen sowie am Röthegraben statt. Im Anschluss an die Exkursion fand der eigentliche Workshop im Rathaus mit folgender Tagesordnung statt.

TOP 1 Begrüßung und Einleitung zum Workshop

TOP 2 Aktueller Stand des Pilotvorhabens

TOP 3 Aktueller Stand zum Fragenkatalog

TOP 4 Zusammenfassung, weitere Vorgehensweise

Zu TOP 2: Auf Basis der Arbeitsschritte des Ablaufplans wurde eine Übersichtstabelle mit dem jeweiligen Stand der Kommunen bezogen auf die Arbeitsschritte präsentiert und besprochen. Von wesentlicher Bedeutung waren dabei insbesondere die Fragen der nächsten Arbeitsschritte und der jeweiligen Zielmarken in den einzelnen Kommunen. Die Kommunen berichteten dabei über ihren jeweiligen Arbeitsstand:

Forst hat Aufträge an ein Planungsbüro zur Aufarbeitung der Flächenkulisse ausgelöst. Sechs Flächen werden bearbeitet, davon fünf Stadtumbauflächen und ein nicht realisierter B-Plan. Die Aufwertungspotentiale sollen ermittelt werden und die Ergebnisse dann mit der UNB abgestimmt werden. Als nächster Schritt ist die Kontaktaufnahme mit der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) vorgesehen. Eine Starterfläche am Marktplatz soll zeitnah umgesetzt werden. Es sind jedoch noch Abstimmungen erforderlich. Eine Verlängerung des Pilotvorhabens wird begrüßt.

Frankfurt (Oder) hat den WK 4 in Neuberesinchen weiterhin ausgewählt. Die Kontaktaufnahme mit den WBG sowie den Ver- und Entsorgern bezüglich der unterirdischen Infrastruktur steht noch aus. Eine Starterfläche muss noch definiert werden.

In Luckenwalde wurde ein Flächen- und Maßnahmekataster erstellt. Die Stadt hat einen internen Diskussionsprozess gestartet, in dem auch die UNB und die Kämmerei einbezogen wurden. Die kommunalen Planungsziele sind definiert. Dies ist auch bereits im FNP und im Landschaftsplan abgebildet. Erste Flächen sind auch schon mit der UNB abgestimmt. Eine Starterfläche ist ausgewählt. Daten müssen noch zusammengestellt werden.

In Neuenhagen konnte der Flächentausch mit der Kirche am Gruscheweg noch nicht erreicht werden. Daher ist dies auch noch nicht in der Gemeindevertretung behandelt worden. Die Suche nach kleineren Kompensationsflächen im kommunalen Bereich war erfolgreich. Flächen im Mühlenfließ könnten trotz Schwierigkeiten mit einbezogen werden. Eine erneute Strategie wäre dann noch in den FNP und Landschaftsplan einzubeziehen.

In Oranienburg ist die Flächenkulisse mit der UNB abgestimmt. Detailfragen bleiben aber weiterhin offen. Die Planungsziele sind definiert und aus dem FNP und Landschaftsplan abgeleitet. Der GIS-gestützte Pool der Stadt wird derzeit überarbeitet, auch hinsichtlich mehr innerstädtischer Maßnahmen.

In Wittenberge ist die Flächenrecherche abgeschlossen. Aktuell gibt es bezüglich eines B-Planes, der auch auf den ausgewählten Flächen kompensieren soll, Artenschutzprobleme mit dem LUGV (Zauneidechse). Die Abstimmung mit der UNB ist derzeit noch schwierig. Eine Übernahme von Flächen der WBG über Pacht oder Eigentum ist vorgesehen.

Zu TOP 2 wurden vom MIL, LUGV und vom Planungsbüro einzelne Fragen und Antwortthesen vorgestellt und mit den Kommunen diskutiert. Es bestand kein Dissens.

6.1.5 Workshop Oranienburg am 13.11.2014

Anders als bei den vorangegangen Workshops begann dieser nicht mit der Exkursion, sondern startete mit folgender Tagesordnung:

TOP 1 Begrüßung und Einleitung zum Workshop

TOP 2 Stiftung NaturSchutzFonds Brandenburg

TOP 3 Aktueller Stand des Pilotvorhabens

TOP 4 Berichterstattung aus den Kommunen zum Stand des Pilotvorhabens

TOP 5 Zusammenfassung, weitere Vorgehensweise

Zu TOP 1: Zu Beginn des Workshops gab Herr Kielczynsky einen historischen Überblick zur Stadtentwicklung Oranienburgs, insbesondere zum Schlossplatzareal.

Zu TOP 2: Herr Dr. Schmidt-Ruhe von der Stiftung NaturSchutzFonds Brandenburg gab eine ausführlichen Einblick über die Struktur, Arbeitsweise und Förderkulisse der Stiftung. Einzelne Aspekte zu Fragen der Förderbarkeit wurden diskutiert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, durch die Stiftung NaturSchutzFonds Brandenburg sind förderbar:

- „gute" Projekte bzw. Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung
- flankierende Maßnahmen zu Kompensationsmaßnahmen
- im Einzelfall auch Kofinanzierungen „teurer" Maßnahmen im innerstädtischen Bereich

In jedem Fall sind zur Förderung entsprechende Anträge an die Stiftung zu stellen. Es wird empfohlen hier im Vorfeld in Kontakt mit der Geschäftsstelle zu gehen, um die grundsätzliche Förderfähigkeit abzustimmen.

Zu TOP 3 berichteten kurz Herr Mencke über den Stand der Abstimmungen der Antwortthesen mit den UNB und Herr Stricker über die grundsätzliche Möglichkeit einer Vorfinanzierung von Kompensationsmaßnahmen durch Städtebauförderungsmittel.

Zu TOP 4 war neben dem aktuellen Arbeitsstand der Kommunen insbesondere Fragen zur Beschlusslage in den Gremien der Kommunalvertreter von Interesse.

- In Oranienburg ist die Beschlusslage unverändert und auch nicht Weiteres vorgesehen. Unverändert ist auch die Problemlage in der Flächenkulisse, so dass derzeit keine Flächen für das Pilotvorhaben zur Verfügung stehen. Es ist hier auch nicht mit einer Änderung zu rechnen, da die „Flächenpolitik" im Schwerpunkt auf eine bauliche Verwertung innerstädtischer Freiflächen abstellt und die möglichen Aufwertungspotenziale der ausgewählten Flächen zu gering sind.

- In Frankfurt (Oder) geht die Verwaltungsabstimmung bezüglich der Flächenentwicklung in Neuberesinchen gut voran. Es gibt kaum Widerspruch. Am 14.11.2014 ist eine Abstimmungsrunde mit den Wohnungsbaugesellschaften und der Flächenagentur geplant. Wann die erforderliche Fortschreibung des FNP kommt ist derzeit ungewiss. Gleiches gilt für den Landschaftsplan.
- In Wittenberge liegt der Selbstbindungsbeschluss zu Wittenberge Nord seit einiger Zeit vor, welcher die Kommune bindet. Entsprechende Darstellungen (Grünflächen) sind bei einer Fortschreibung des FNP vorzunehmen. Abstimmungen mit der Wohnungsbaugesellschaft sind erfolgt. Derzeit wird an Fragen bezüglich möglicher Übertragungen an die Kommune (Erbpacht) gearbeitet. Ein „Pflege- und Entwicklungsplan" zur Entwicklung der Flächen Wittenberge Nord und Paul-Klink-Anlage (naturschutzfachliche Aufwertungspotentiale) ist beauftragt. Für das Allende-Viertel ist noch ein Konzept erforderlich.
- An der Beschlusslage in Luckenwalde (Ökopoolbeschluss 2006 u. 2012) hat sich nichts geändert. Im Zuge des aktuellen FNP-Änderungsverfahrens sowie der Aufstellung eines B-Planes soll in Kürze (voraussichtlich Januar) auf erste Flächen (Obstbaumpflanzungen Kita, Röthegraben) aus der Flächenkulisse zurückgegriffen werden. Die Pflege von Flächen soll über das Quartiersmanagement erfolgen. Die UNB wird im Bauleitplanverfahren als TÖB einbezogen.
- Derzeit werden in Forst sechs Flächen bearbeitet, die nicht im Eigentum der Kommune sind. Es gibt nach Abstimmungen mit der Wohnungsbaugesellschaft aber keine grundsätzlichen Hindernisse. Problematisch sieht Kommune den gegebenenfalls entstehenden Pflegeaufwand. Die Flächen sollen entsprechende Darstellungen im FNP erhalten. Gesonderte Beschlüsse werden für nicht erforderlich gehalten.

Nicht anwesend war die Kommune Neuenhagen bei Berlin.

Im Anschluss an den Workshop erfolgte eine Exkursion im Schlosspark Oranienburg.

6.1.6 Workshop in Neuenhagen 19.03.2015

Der Workshop in der Stadtverwaltung Neuenhagen bei Berlin im Parkettsaal des Rathauses hatte folgende Tagesordnung:

1 Begrüßung und Einleitung zum Workshop

2 Kurzfilm „Park am Nordbahnhof"

3 Aktueller Stand des Pilotvorhabens

Berichterstattung aus den Kommunen zum Stand des Pilotvorhabens

Aktualisierte Tabellenübersicht „Vorläufiges Fazit" zu den einzelnen Pilotkommunen

4 Abschlusstagung am 08. / 09. Juli in Forst

5 Zusammenfassung, weitere Vorgehensweise

Zu TOP 1: Herr Bürgermeister Henze gab eine ausführliche Einführung in die Geschichte und Struktur der Kommune. Frau Röhrs-Teuber stellte die in Frage kommenden Flächen sowie das Gebiet der Trainierbahn näher dar.

Zu TOP 2: Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Peper wurde der Film gezeigt und anschließend über die Inhalte diskutiert. Der Park am Nordbahnhof zeigt anschaulich, wie die Interessen des Naturschutzes und die der kommunalen Freiraumentwicklung zusammen umgesetzt werden können.

Zu TOP 3: Die Kommunen berichteten über die aktuellen Arbeitsstände. Dabei zeigte sich, dass es in Oranienburg und Neuenhagen bei Berlin nach wie vor schwer fällt, eine geeignete Flächenkulisse zu finden. Die übrigen Kommunen sind hier weiter vorangekommen. Forst, Wittenberge und Neuenhagen wollen in diesem Jahr mit Starterprojekten in die Umsetzung gehen. Frankfurt hält trotz der Skepsis der UNB aus LOS und MOL (vgl. Kap. 6.1.13 in diesem Anhang) an einer Zertifizierung von Neuberesinchen als Pool fest.

Nach der Berichterstattung aus den Kommunen wurden die Kommunen anhand nachfolgender Abbildung eingestuft. Die vorgenommenen Einstufungen stießen dabei teilweise auf Widersprüche. Auf eine Wiedergabe der Einstufungen wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Im Anschluss an den Workshop erfolgte eine Exkursion zur Trainierbahn in Neuenhagen.

6.1.7 Abschlusstagung in Forst am 09.07.2015

Bereits am Vorabend der Tagung haben sich die teilnehmender Pilotkommunen, LUGV, MIL und MLUL zu einem geführten Stadtrundgang und gemeinsamen Abendessen getroffen. Die Stadtumbaukommunen betonten gemeinsam den Wunsch nach weiteren regelmäßigen Austauschprozessen bezüglich des Pilotvorhabens.

Mit etwa 80 Teilnehmern fand am 09.07.2015 die Abschlusstagung des Pilotvorhabens mit folgender Tagesordnung statt:

Einlass, Anmeldung, Rundgang über das Gelände des Forster Rosengartens

Begrüßung

Freiräume und Stadtentwicklung unter den Bedingungen des städtischen Strukturwandels – eine Standortbestimmung

An den Rändern der Städte in Brandenburg – Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus zwei Cottbuser Fallstudien

Rückkopplung im Gespräch

Ergebnisse des Pilotvorhabens Kommunale Flächenpools im Überblick

Kommunale Erfahrungen mit dem Konzept Flächenpool als Instrument des Stadtumbaus

Rückkopplung im Gespräch

Stadtumbau und Freiraumentwicklung als Aufgabenfeld der Landschaftsarchitektur

Naturschutz und Stadtentwicklung: Wie geht es weiter im Land Brandenburg?

Die Tagung kann insgesamt als gelungener Abschluss und Erfahrungsaustausch des Pilotvorhabens gewertet werden. Die Teilnehmer wurden mittels eines Rücklaufbogens um eine Bewertung der Tagung gebeten. Die Auswertung von 19 Rücklaufbögen zeigt folgendes Ergebnis (Auswertung Stricker):

1. Wie bewerten Sie die Veranstaltung insgesamt?

(1 ist die bestmögliche, 6 die schlechteste Bewertung)

1	2	3	4	5	6
IIIII	IIIIIIIIIIII				

2. Wie beurteilen Sie die Fachreferate und Gesprächsrunden im Vormittagsteil der Veranstaltung?

1	2	3	4	5	6
IIIII	IIIIIIIIIIII	I			

3. Wie beurteilen Sie die Fachreferate und Gesprächsrunden im Nachmittagsteil der Veranstaltung?

1	2	3	4	5	6
IIIII	IIIIIIIIIIIII	I			

4. Wie beurteilen Sie den Nutzen der Veranstaltung für ihr persönliches Arbeits- und Aufgabengebiet?

1	2	3	4	5	6
IIIIII	IIIIIIIIIII	II			

5. Was hat Ihnen bei der Veranstaltung besonders gut gefallen?

Veranstaltungsort

I Rosengartenbesichtigung

I Atmosphäre

II Tagungsthema

I Anwesendes gutes Fachpublikum

II Zusammenarbeit zwischen MIL und MLUL

II Rückkopplungsrunden

II Erfahrungsberichte der Pilotstädte

IIIII Praxisnähe der Referate

I Informationsgehalt

II Mischung Theorie und Praxis

6. Was hat Ihnen nicht gefallen? Welche Verbesserungsvorschläge haben Sie?

I Raum zu hell für Projektionen

I Rückkopplungen im Gespräch zu lang, zu große Runde

I Rundgang in Forst (am Vortag) war ungenügend bekannt

I Pausen zu kurz

I Zu ähnliche Praxisbeispiele

I Referate z.T. zu theoretisch

7. Wie beurteilen Sie die Organisation der Tagung, das Catering und die Raumsituation?

1	2	3	4	5	6
IIIII	IIIIIIIIIIIIII				

8. Sollte die Reihe der Fachtagungen zum Thema Freiräume und Stadt fortgesetzt werden?

IIIIIIIIIIII JA

II UNBEDINGT

9. Welche weiteren Themenschwerpunkte sollten in künftigen Veranstaltungen oder auf anderen Wegen seitens der Landesregierung vertieft werden?

I KONTINUITÄT IST WICHTIG

I NACHHALTIGKEIT GEFÄRDERTER PROJEKTE

II FÖRDERUNG

I FINANZIERUINGSMÖGLICHKEITEN DER PFLEGE

I KOMMUNALER LANDSCHAFTSPLAN

IIII RÜCKBAU; UMGANG MIT BRACHFLÄCHEN

I FREIRÄUME VS NACHVERDICHTUNG DER STADT

I BIODIVERSITÄT

I UMSETZUNG VON AE MASSNAHMEN

I PROBLEME WACHSENDER STÄDTE

I BERLINER UMLAND

I FLÜCHTLINGE

I BAULEITPLANUNG UND NATURSCHUTZ

6.1.8 Einzelabstimmungen Forst

14.08.2014: Abstimmungen Kommune, Forster Wohnungsbaugesellschaft und trias

Ziel der Abstimmung war es, die Bereitschaft der Wohnungsbaugesellschaft zur „Herausgabe" ihrer Flächen für das Flächenpoolkonzept der Gemeinde zu sondieren:

- Der Wohnungsbaugesellschaft ist klar, dass die in Rede stehenden Flächen nicht mehr bebaut werden können.
- Es besteht grundsätzlich die Bereitschaft seitens der Wohnungsbaugesellschaft, die Flächen für die beabsichtigte Entwicklung zu einem Flächenpool bereit zu stellen. Entscheidend wird am Ende der Preis sein bzw. das Modell, in welcher Form die Flächen „hergegeben" werden.

Folgende Fragen sind aufgekommen, die im Rahmen des Pilotvorhabens geprüft werden sollten:

- Welche Möglichkeiten bestehen, (Flächen und) Maßnahmen vorzufinanzieren? Ist es möglich, hier den Naturschutzfonds einzubinden?

Angeregt wurde darüber hinaus, eine landesweite Datenbank der zu Verfügung stehenden Kompensationsflächen und –maßnahmen aufzubauen.

6.1.9 Einzelabstimmungen Luckenwalde

12.06.2014: Abstimmungen verschiedene Ämter der Kommune, LUGV, MIL und trias

Ziel der Abstimmung war es, die Flächen und Maßnahmen verschiedenen Ämtern der Kommune vorzustellen und aufkommende Fragen zu diskutieren

- Die Flächenkulisse wurde vom Stadtplanungsamt vorgestellt. Es wurde das Vorgehen der Kommune bei der Finanzierung und Kostenerstattung erläutert.
- Es wurden keine nennenswerten Bedenken geäußert.

6.1.10 Einzelabstimmungen Neuenhagen

18.02.2014: Abstimmungen, MIL und trias

Ziel der Abstimmung war die Suche nach weiteren für das Pilotvorhaben geeigneten Flächen.

- Es wurde vereinbart, zu prüfen, ob das Mühlenfließ in die Flächenkulisse aufgenommen werden kann.

08.07.2014: Abstimmungen Kommune, Nabu Neuenhagen und trias

Ziel der Abstimmung war die Suche nach weiteren für das Pilotvorhaben geeigneten Flächen. Folgende Flächen bzw. Gebiete wurden diskutiert:

- „**Goethe Straße**" (Biotoppflege), „**Am Amselsteg**" (Waldumbau), „**Fasanerie**" (Kleingewässeraufwertung) sind nicht geeignet, bzw. bereits als Kompensationsmaßnahmen gebunden.
- „**Trainierbahn**": Derzeit wird ein Grünordnungsplan als Satzung erarbeitet. Grundsätzlich sind Flächen vorhanden, die für das Pilotvorhaben geeignet sein müssten. ➔Eignung der Flächen für das Pilotvorhaben prüfen (Kommune).
- Die Fläche am „**Gruscheweg**" bietet neben der grundsätzlichen Möglichkeit zur Kompensation (v.a. Waldaufbau) auch noch die Aspekte „Wegeverbindung Richtung Trainierbahn für die Naherholung" sowie den „Biotopverbund". ➔Fläche für das Pilotvorhaben weiter verfolgen

- Durch das „**Mühlenfließ**“ führt eine Durchwegung (E 11), die optimiert bzw. wieder hergestellt, werden könnte. Der Wasser- und Bodenverband sperrt sich derzeit gegen eine Optimierung des Weges. Der Nabu müsste sich bezüglich der Durchwegung noch positionieren (die Anwesenden sprachen sich dafür aus). Darüber hinaus sieht das Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für das Mühlenfließ zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässers und seiner Ufer vor, die wahrscheinlich grundsätzlich auch als Kompensationsmaßnahmen geeignet wären. ➔Eignung der Flächen für das Pilotvorhaben prüfen (Kommune, Nabu).

Folgende Fragen sind aufgekommen, die im Rahmen des Pilotvorhabens geprüft werden sollten:

- Oft sind fremdländische Arten auf naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen ein Problem (z.B. Eschenahorn). Kann die gezielte Eindämmung solcher „schädlicher“ Arten als Kompensation anerkannt werden?
- Können / sollen Maßnahmen, die ein GEK entwickelt hat im Rahmen der Eingriffsregelung umgesetzt werden?

6.1.11 Einzelabstimmungen Oranienburg

25.02.2014: Abstimmungen Kommune, trias

Ziel der Abstimmung war die Klärung, inwieweit die verschiedenen Ämter der Stadtverwaltung das vorgelegte Grobkonzept mittragen können und wo gegebenenfalls Probleme gesehen werden.

Vorgestellt und diskutiert wurden die Grobkonzepte für die Flächen „Uferbereich (Binnendüne) Weißer Strand“, „Straßenraum /-randbereiche Suhler Straße und Wupperstraße“, „Ufergrünzug am Innovationsforum“ sowie „Flächenentwicklung Birkenallee“.

- „**Weißer Strand**“: Das Tiefbauamt plädiert für eine deutliche Reduzierung des Parkangebotes für PKW und ist gegen „liegende Baumstämme“ zur Flächenbegrenzung.
- Beim „**Ufergrünzug am Innovationsforum**“ werden Konflikte mit dem angrenzenden B-Plan gesehen.
- Hinsichtlich der Konzepte zu den „**Straßenraum /-randbereiche Suhler Straße und Wupperstraße**“ äußert das Tiefbauamt große Bedenken.
- Zur „**Flächenentwicklung Birkenallee**“ gibt es keine Bedenken.

11.03.2014: Abstimmungen Kommune, UNB und trias

Ziel der Abstimmung war die Klärung, inwieweit die UNB das vorgelegte Grobkonzept mittragen kann und wo gegebenenfalls Probleme gesehen werden.

Vorgestellt und diskutiert wurden die Grobkonzepte für die Flächen „Uferbereich (Binnendüne) Weißer Strand“, „Straßenraum /-randbereiche Suhler Straße und Wupperstraße“, „Ufergrünzug am Innovationsforum“ sowie „Flächenentwicklung Birkenallee“.

- „**Weißer Strand**“: Grundsätzlich bestehen gegenüber den Maßnahmen, die im Kern eine Abgrenzung von Bereich verschiedener Nutzungsintensitäten keine Bedenken, wenn dies im Sinne einer „Extensivierung“ zu verstehen ist. Die Anlage von Parkplätzen wird von der UNB als problematisch angesehen.
- „**Ufergrünzug am Innovationsforum**“: Insgesamt sieht die UNB wenig Kompensationspotenzial und stuft die Gestaltung solcher Flächen als aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch ein, da die Fläche bisher nicht genutzt wurde und die Unzugänglichkeit der Fläche eine Qualität für den Naturschutz darstellt (Rückzugsraum), die nun verloren geht.

- „**Straßenraum /-randbereiche Suhler Straße und Wupperstraße**“: Die vorgesehenen Maßnahmen stellen Aufwertungen für das Ortsbild dar und auch die vorgesehenen Anpflanzungen sind anerkennungsfähig. Da sich jedoch auch Eingriffe durch den Straßenbau ergeben, ist hier insgesamt keine Aufwertung zu erzielen („Nullsummenspiel“)
- „**Flächenentwicklung Birkenallee**“: Die Schaffung von Zauneidechsenhabitaten wird von der UNB befürwortet. Bei der Schaffung von Trockenrasenbiotopen müssen mögliche Stoffeinträge vermieden werden (z.B. durch Abgrenzung). Die Öffnung des Gesamtareals und die Schaffung einer Grünverbindung entsprechen den Aussagen des FNP und der kommunalen Landschaftsplanung und führen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bzw. der landschaftsbezogenen Erholung. Die Beseitigung von Altablagerungen unterliegt vermutlich dem Abfallrecht, sodass diese Maßnahme nicht anerkennungswürdig erscheint.

Folgende Frage ist aufgekommen, die im Rahmen des Pilotvorhabens geprüft werden sollte:

- Ist die Beseitigung von Neophyten als Kompensationsmaßnahme anerkennungsfähig?

<u>03.07.2014: Abstimmungen Kommune, MIL und trias</u>

Ziel der Abstimmung war die Suche nach weiteren für das Pilotvorhaben geeigneten Flächen.

- Derzeit bieten sich außer der Fläche „Am weißen Strand“ keine weiteren Flächen an.

6.1.12 Einzelabstimmungen Wittenberge

<u>20.05.2014: Abstimmungen Kommune, Wohnungsbaugesellschaft und trias</u>

Ziel der Abstimmung war es, die Bereitschaft der Wohnungsbaugesellschaft zur „Herausgabe“ der Flächen in „Wittenberge Nord“ für das Flächenpoolkonzept der Gemeinde zu sondieren:

- Die Wohnungsbaugesellschaft ist grundsätzlich bereit, die Flächen für Kompensationsmaßnahmen „herzugeben“. Entscheidend wird der Preis sein, den die Kommune bereit ist zu zahlen.
- Ziel muss es sein, dass bei einem Verkauf o.ä. keine zusätzlichen Kosten (Steuern, Abgaben) entstehen.

Folgende Anregung wurde gegeben:

- Es wäre wünschenswert, wenn im Rahmen des Pilotvorhabens Steuer- oder Finanzexperten eingebunden werden könnten, um möglichst „günstige“ Wege einer Flächenübertragung zu sondieren. (Pachtkauf, Erbbaurecht)

6.1.13 Einzelabstimmungen Frankfurt (Oder)

<u>10.02.2015: Abstimmungen Kommune, LUGV, LK MOL und LOS sowie Flächenagentur und trias</u>

Am 10.02.2015 hat die Stadt zu einem Abstimmungstermin in den Räumlichkeiten des LUGV zwischen Vertretern der UNB MOL (Herr Trakat) und LOS (Frau Witte), dem LUGV (Herr Vallet, Frau Jenssen, Herr Görner, Herr Neumann) sowie der Flächenagentur (Frau Schöps) eingeladen.

Ziel der Abstimmung war es, die Rahmenbedingungen für das Gelingen eines zertifizierten Pools aufzuzeigen (u.a. Anerkennung des Pools und der dort möglichen Maßnahmen, „Zugriff“ auf Eingriffe etc.) und mögliche Probleme zu identifizieren, die aus Sicht der Naturschutzbehörden entstehen könnten.

Es wurden im Kern drei Aspekte, die weiterer Abstimmung bzw. Klärung bedürfen, diskutiert:

1. Bessere Kenntnis und Akzeptanz der Zielsetzung des Pilotvorhabens in allen UNB
2. Fragen der naturräumlichen Zuordnung
3. Nachfrage durch den Landesbetrieb Straßenwesen

Zu 1: Trotz mehrfacher Information und Beteiligung der UNB des Landes Brandenburg besteht bei den am Abstimmungstermin beteiligten UNB noch Unkenntnis und Skepsis gegenüber der Zielsetzung des Pilotvorhabens, Belange der Eingriffsregelung mit denen innerstädtischer Freiraumentwicklung zu verknüpfen. Es ist zu vermuten, dass diese Skepsis nicht nur bei den am o.g. Abstimmungstermin beteiligten UNB besteht, sondern auch bei anderen UNB zu erwarten ist. Da der Vollzug der Eingriffsregelung zum großen Teil den UNB obliegt, hängt auch die Umsetzung der Zielstellung des Pilotvorhabens vom Wohlwollen der UNB ab.

Lösungsansatz: Die UNB sollten nochmals über die Zielsetzung des Pilotvorhabens informiert werden. Eine weitergehende Information der UNB könnte durch die im LUGV regelmäßig stattfindenden Dienstberatungen mit den UNB erfolgen. Darüber hinaus erscheint es aber auch geboten, die verwaltungstechnische Umsetzung der Zielstellungen des Pilotvorhabens in Form einer Verwaltungsvorschrift oder eines Rundschreibens sicher zu stellen.

Zu 2: Es wurde die Frage diskutiert, ob die Naturräume gem. HVE oder die naturräumlichen Haupteinheiten Deutschlands nach Ssymank (1994, BfN) rechtlich bindend sind. Wenn davon ausgegangen wird, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abweichungsfest ist, so müssten beim Naturraumbegriff für Ersatzmaßnahmen die naturräumlichen Haupteinheiten Deutschlands nach Ssymank maßgebend sein. Im praktischen Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg wird jedoch, nach Aussagen der o.g. Teilnehmer, auf die Naturräume gem. HVE abgestellt.

Lösungsansatz: Bezüglich der maßgeblichen Naturräume bei der Zuordnung von Ersatzmaßnahmen ist eine Klärung durch das MLUL erforderlich.

Zu 3: Es ist zu erwarten, dass ein möglicher „Flächenpool Neuberesinchen" nicht ohne ausreichend „Nachfrage" durch Eingreifer funktionieren wird. Da nicht mit nennenswerter Kompensationsnachfrage durch Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung zu rechnen ist, spielt hier das Fachplanungsrecht eine zentrale Rolle. Nach Aussagen der Flächenagentur Brandenburg gibt es bisher grundsätzlich keine Nachfragen durch den Landesbetrieb Straßenwesen bei der Flächenagentur.

Lösungsansatz: Das MIL sollte klären, welche Gründe seitens des Landesbetriebes Straßenwesen bestehen, keine Kompensationsmaßnahmen bei der Flächenagentur nachzufragen. Nach Möglichkeit sollte darauf hingewirkt werden, dass zukünftig auch der Landesbetrieb Straßenwesen bei der Flächenagentur nachfragt.

6.2 Anhang II Kontaktadressen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der am Pilotvorhaben beteiligten Kommunen, der für diese Kommunen zuständigen Unteren Naturschutzbehörden (UNB), der beteiligten Landesbehörden sowie des betreuenden Planungsbüros.

Tabelle 9: Kontaktadressen

Kommune	Name	Abteilung / Sachgebiet	Adresse	Telefon / Mail
Forst (Lausitz)	Frau Angelika Geisler	Leitung Fachbereich Stadtentwicklung	Lindenstraße 10-12, 03149 Forst (Lausitz)	03562 989 – 406 a.geisler@forst-lausitz.de
Frankfurt (Oder)	Herr Arne Besançon	Abt. Stadtentwicklung / Stadtplanung Sachgebiet Landschaftsplanung	Goepelstr. 38 15234 Frankfurt (Oder)	0335 552-6122 arne.besancon@frankfurt-oder.de
Luckenwalde	Herr Ekkehard Buß	Stadtplanungsamt Sachgebiet Bauleitplanung	Markt 10 14943 Luckenwalde	03371- 672-293 bauplanung@luckenwalde.de
Neuenhagen bei Berlin	Frau Angelica Röhrs-Teuber	Fachbereich Bauverwaltung und öffentliche Ordnung Sachgebiet Bauleitplanung	Am Rathaus 1 15366 Neuenhagen bei Berlin	03342 245630 a.roehrs-teuber@neuenhagen-bei-berlin.de
Oranienburg	Herr Steffen Materne	Stadtplanungsamt Sachgebiet Bauleitplanung	Schloßplatz 1, Haus II 16515 Oranienburg	(03301) 600-768 materne@oranienburg.de
Wittenberge	Frau Peggy Heyneck	Bauamt Sachgebiet Umwelt	August-Bebel-Str. 10 19322 Wittenberge	03877 951-160 p.heyneck@wittenberge.de
UNB	**Name**	**Abteilung / Sachgebiet**	**Adresse**	**Telefon / Mail**
Landkreis Spree-Neiße	Frau Pahlow	Landschaftsplanung/ Eingriffsregelung/ Baumschutz	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)	03562 / 986 - 17015 umweltamt@lkspn.de
Stadt Frankfurt (Oder)	Frau Heike Hohmann	Eingriffsregelung und allgemeiner Artenschutz	Goepelstr. 38 15234 Frankfurt (Oder)	0335 552-3931 heike.hohmann@frankfurt-oder.de
Landkreis Teltow Fläming	Frau Annette Heitzwebel	Umweltamt, Naturschutz	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 608 - 2511 Annette.Heitzwebel@teltow-flaeming.de
Landkreis Märkisch-Oderland	Frau Cornelia Schütze	Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Puschkinplatz 12 15306 Seelow	03346 - 850 7322 Cornelia_Schuetze@landkreismol.de
Landkreis Oberhavel	Herr Gero Eyermann	Fachbereich Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz	Adolf-Dechert-Straße 1 16515 Oranienburg	03301 601-3681 naturschutz@oberhavel.de

Landesbehörde	Name	Referat	Adresse	Telefon / Mail
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Herr Hans-Joachim Stricker	Ref. 22, Bautechnik, Energie, Bau- und Stadtkultur	Henning-von-Tresckow-Str. 2-8 14467 Potsdam	0331-866 8132 Hans-Joachim.Stricker@MIL.Brandenburg.de
Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft	Herr Richard Nothdorf	Ref. 44 Naturschutz bei Planungen und Vorhaben Dritter	Albert-Einstein-Straße 42 - 46, 14473 Potsdam	0331 866 7054 Richard.Nothdorf@MLUL.Brandenburg.de
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Herr Hans Peper	Ref. N4 Grundlagen Landschaftsentwicklung, internationaler Artenschutz	Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	033201 442234 hans.peper@lugv.brandenburg.de
Gutachterliche Begleitung	**Name**	**Funktion**	**Adresse**	**Telefon / Mail**
trias Planungsgruppe	Martin Mencke	Geschäftsführer	Schönfließer Str. 84 16548 Glienicke / Nordbahn	033056-765201 mencke@trias-planungsgruppe.com

6.3 Anhang III: Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg

LAND BRANDENBURG

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Hinweise und Empfehlungen der Landesregierung zum Einsatz kommunaler Flächenpools in Brandenburg

Stand Juni 2015

Vorbemerkungen:

Für die Handhabung einfacher, kommunaler Flächenpools durch die Gemeinden und die unteren Naturschutzbehörden (UNB) gelten die folgenden Hinweise und Empfehlungen, die zwischen dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) abgestimmt wurden.

Zur Umsetzung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde das Instrument des Flächenpools geschaffen. Die länderspezifische Anwendung der Eingriffsregelung gibt das Brandenburgische Naturschutzgesetz (§§ 10 bis 18 BbgNatSchG) vor. Die Ausgestaltung und Anwendung von Flächenpools, die einer Zertifizierung bedürfen, regelt die Verordnung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Maßnahmen- und Flächenpools in Brandenburg (Flächenpoolverordnung - FPV). Dabei sind für die Anwendung der Eingriffsregelung auch hier die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE" vom April 2009 zu beachten.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung in den besiedelten Bereichen kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht nur in der Bauleitplanung zum Einsatz, sondern kann auch für naturschutzrelevante Maßnahmen auf Siedlungsbrachen relevant sein, soweit diese nicht im Zuge der Innenentwicklung wieder für Siedlungszwecke genutzt werden sollen. Die Eingriffsregelung kann hier - kombiniert mit weiteren Finanzierungsinstrumenten – einen Beitrag zur städtischen Freiraumentwicklung leisten. Die entsprechende lokale Anwendung der Eingriffsregelung setzt hierbei in der Regel eine Verantwortung / Trägerschaft der Kommune bei der Auswahl, Potenzialbewertung, Beplanung und Mobilisierung von Kompensationsflächen und die Organisation der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Flächenpools voraus.

Zertifizierte Flächenpools sind insbesondere für die regionale Anwendung des Instruments der Eingriffsregelung geeignet. Auf der lokalen Ebene können hingegen „einfache“ Flächenpools zur Anwendung kommen, die geringeren Anforderungen im Hinblick auf den Umfang der eingebrachten Flächen genügen müssen und für deren Anwendung ein formloses Abstimmungsverfahren zwischen der Anwendergemeinde und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ausreicht. Dieser Ansatz wurde in den Jahren 2013-15 im Rahmen eines Pilotvorhabens „kommunale Flächenpools“ in 6 Gemeinden erprobt.

1. **Welche Entwicklungsschritte sind für den Aufbau eines kommunalen Flächenpools erforderlich?**

Im Rahmen des Pilotvorhabens wurde ein einfaches Ablaufschema erarbeitet, an dem sich die Kommunen orientieren können (siehe Anlage A). Das Ablaufschema besteht aus folgenden vier Ebenen:

I. Bestandserhebung und Abschätzung des Aufwertungspotenzials

II. Konzeptentwicklung und –abstimmung

III. Vorbereitung des kommunalen Pools

IV. Umsetzung

Im Ablaufschema sind diese Ebenen weiter unterteilt. Die Ebenen und die darin enthaltenen weiteren Einzelbausteine bzw. Elemente können miteinander kombiniert oder verwoben sein oder es können ggf. auch einzelne Bausteine bzw. Elemente entfallen. Sie müssen auch nicht stringent nacheinander, sondern können auch parallel verlaufen.

2. **Auf welche Gesamtgröße und welchen Nutzungszeitraum sollte ein kommunaler Flächenpool ausgerichtet sein?**

Ein kommunaler Flächenpool ist längerfristig anzulegen. Denn er ist ein Umsetzungsinstrument für die gesamtgemeindliche Freiraumentwicklung und benötigt zur Umsetzung einen entsprechenden Planungshorizont. Als Mindestzeitraum sollte er sich an der Nutzungsdauer des Flächennutzungsplans orientieren. Das ist auch deshalb naheliegend, weil der Flächenpool instrumentell eng mit der gesamtgemeindlichen Planung zu verzahnen ist.

Kommunale Flächenpools können je nach Ausgangssituation und Zielsetzung der kommunalen Freiraumentwicklung aus wenigen größeren, zusammenhängenden Flächen bestehen oder aus einem kleinteiligen Muster aus auf die Gemarkung verstreuten Bereichen.

Die Festlegung einer Mindestgröße, wie sie bei den Kriterien die Zertifizierung von Flächenpools verwendet wird (30 ha), ist für einfache kommunale Flächenpools nicht sinnvoll, da im innerörtlichen Bereich in der Regel keine großflächigen geeigneten Flächen verfügbar sein werden. Die Größe eines kommunalen Flächenpools richtet sich nach den in der jeweiligen Örtlichkeit verfügbaren Flächen und dem ermittelten Aufwertungspotenzial. Es ist dabei nicht sinnvoll, den Flächenpool auf das aktuell verfügbare Flächenangebot zu beschränken. Vielmehr sollte die Flächenpoolkulisse offen und erweiterbar angelegt und mit künftigen Planungsschritten der Gemeinde in Zusammenhang gebracht werden.

3. **Welche Instrumente stehen den Gemeinden bei der planerischen Sicherung von Flächen und Maßnahmen zur Verfügung?**

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) regelt die Grundzüge der räumlichen Planung für das gesamte Gemeindegebiet. Zu den Aufgaben eines Flächennutzungsplans gehört die Differenzierung zwischen Bauflächen und Freiflächen. Der kommunale Landschaftsplan, der vorlaufend oder parallel zum FNP erarbeitet wird, liefert hier wichtige Informationsgrundlagen für die Freiraumraumentwicklung und den Naturschutz. Die Integration von Entwicklungszielen für Freiräume und Naturschutz sollte auch die Darstellung von Kompensationsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB umfassen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Natur-

schutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die dargestellten Kompensationsflächen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs liegen.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan / Umweltbericht:

Im Bebauungsplan (B-Plan) können Maßnahmen zum „direkten" Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan festgesetzt werden. Die Grundlage, welche Flächen hierfür geeignet sind, werden i.d.R. durch einen Grünordnungsplan[1] oder durch einen Umweltbericht, welche parallel zum B-Plan aufgestellt werden, erarbeitet. Die nach Naturschutzrecht festsetzbaren Inhalte des Grünordnungsplans[1] werden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

In Flächenpools müssen die einzelnen (vorgezogenen) Kompensationsmaßnahmen den verschiedenen Eingriffen zugeordnet werden. Das ist zum Zeitpunkt der Festsetzung von Kompensationsflächen in einem B-Plan oft noch nicht möglich, da mit dieser Planung Vorsorge für spätere Zuordnungen von Eingriff und Ausgleich getroffen werden soll. Für solche „indirekten" Kompensationsfälle ermöglicht § 9 Abs. 4 BauGB im Zusammenwirken mit § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG, auch weitere Darstellungen eines Grünordnungsplans als Festsetzung in einen B-Plan aufzunehmen, die nicht den oben genannten Anforderungen des § 9 Abs. 1 BauGB („konkreter Eingriffsbezug") genügen.

Grünordnungsplan als Satzung:

Soweit kein B-Plan aufgestellt wird, kann die Gemeinde gemäß § 5 Abs. 3 BbgNatSchAG einen Grünordnungsplan als Satzung beschließen. In diesem können Zweckbestimmung für Flächen und Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die in gemäß § 5 Abs. 3 BbgNatSchAG genannt sind, festgesetzt werden. Darüber hinaus können auch die zur Erreichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Ge- und Verbote festgesetzt werden.

Der Grünordnungsplan als Satzung ist ausdrücklich auch dazu geeignet, Kompensationsflächen für einen Flächenpool festzusetzen. So können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, die dann zu einem späteren Zeitpunkt über einen B-Plan den Verursachern von Eingriffen zugeordnet werden.

Für das Verfahren zur Aufstellung von Grünordnungsplänen als Satzung gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches für Bebauungspläne mit Ausnahme des § 10 Absatz 2 BauGB sowie die Vorschriften über die Veränderungssperre entsprechend. Eine Veränderungssperre kann ausgesprochen werden, wenn zu befürchten ist, dass durch Veränderungen der Zweck beabsichtigter Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gefährdet würde.

Städtebaulicher Vertrag:

Dieses Instrument der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Vorhabensträgern ist in den §§ 11 und 12 BauGB geregelt. Es kann von der Kommune eingesetzt werden, um Vorhabenträger bzw. Eingreifer zu Kompensationsmaßnahmen zu verpflichten, grundsätzlich auch auf Grundstücken, die nicht im Eigentum des Eingreifers sind. Die grundbuchliche Sicherung dieser Maßnahmen und die ggf. erforderliche Pflege sind von besonderer Bedeutung, wenn ihre Durchführung auf diesem Wege geregelt worden ist.

---

[1] Mit der Einführung der Umweltprüfung in das BauGB wurde die Erstellung eines Umweltberichtes zum B-Plan erforderlich. Da die Inhalte von Umweltbericht und Grünordnungsplan sehr ähnlich sind, wird seit dem in der Praxis auf die Erstellung von Grünordnungsplänen verzichtet. Die Inhalte werden dann über den Umweltbericht transportiert.

4. **Welche kommunalpolitische Legitimation braucht ein kommunaler Flächenpool, auch im Sinne der Anerkennung des jeweiligen Ansatzes durch die zuständigen Behörden?**

Ein Flächenpool braucht eine längerfristige kommunalpolitische Legitimation (z.B. SVV-Beschluss), denn er greift an vielen Stellen in das Verwaltungshandeln ein und ist für das Außenverhältnis der Gemeinde zu öffentlichen und privaten Stellen relevant.

Das Ablaufschema zum Thema kommunale Flächenpools (siehe Anlage) stellt wesentliche Beweggründe und Lösungsansätze für die kommunale Befassung und Beschlussfassung zum Flächenpool dar, insbesondere in den Schritten 1.4, 1.5, 2.3 und 2.5. Auf folgende Kernaussagen sei hier noch einmal verwiesen.

a) Grundlegende kommunale Planungsziele sollen in einem informellen Konzept „Freiraum und Naturschutz" festgelegt und beschlossen werden. Hierin sollten die Grundsätze und Ziele kommunaler Freiraum- und Naturschutzpolitik festgelegt werden, verbunden mit Aussagen zur Umsetzung dieser Ziele, insbesondere auch mit Bezug auf die Frage der Eingriffs-/Ausgleichsregelung und der damit verbundenen Instrumente (Bauleitplanung, Flächenpool, ggf. Zusammenarbeit mit Dritten). Dieses Konzept ist die Grundlage, um die naturschutzbezogene Aufwertung innerstädtischer Bereiche diskutieren und in Verwaltung, Kommunalpolitik und Öffentlichkeit vermitteln zu können. Unverzichtbare Inhalte sind

- grobes räumliches Leitbild inklusive Kulisse eines Flächenpools
- Kosten und Finanzierung (Verzahnung mit Stadtumbau, ggf. Finanzbedarf für Vorleistungen oder Flächenerwerb)
- Organisation (Zuständigkeiten, Kooperation mit Dritten).

Ein solches informelles Konzept kann auch Teil eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) sein.

b) Darauf aufbauend muss die Gemeinde festlegen, mit welchen Maßnahmen und welchen Mitteln sie einen Flächenpool aufbauen und umsetzen will. In einem konkretisierten Konzept sollte dies formuliert und politisch beschlossen werden. Es sollten Aussagen zum Flächenumfang, zu Eingriffstypen, zu naturschutzfachlichen und städtebaulichen Zielen, zur Aufbau- und Ablauforganisation, zu Finanz- und Personalressourcen, zur Zusammenarbeit mit Dritten und zum Zeitrahmen für den schrittweisen Aufbau eines Flächenpools enthalten sein.

c) Eine weitere Legitimation erhält der Flächenpool durch die Verzahnung mit rechtsförmlichen Plänen, v.a. mit dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan, dem Grünordnungsplan als Satzung (GOPaS), ggf. auch dem Landschaftsrahmenplan. Im Verlaufe des Aufbaus und der Nutzung eines Flächenpools ist dabei immer wieder ein Abgleich mit den kommunalen Planungen (auch den teilgebietlichen Planungen wie dem B-Plan oder GOPaS) erforderlich.

5. Müssen Poolflächen zusammenhängen oder eine Mindestgröße aufweisen?

Poolflächen müssen nicht zusammenhängen, sind aber als Teil des lokalen Freiraumsystems zu verstehen. An dieses Freiraumsystem werden seitens der Stadtentwicklungsplanung und des Umwelt- und Naturschutzes vielfältige Anforderungen gestellt. Dazu gehört in der Regel auch ein räumlicher Zusammenhang wichtiger Biotope und Erholungsflächen. Auch wenn diese Vernetzung naheliegend und sinnvoll ist, wird es immer auch isolierte „Freirauminseln" unterschiedlichster Größe im bebauten Stadtkörper geben, die eine wichtige Funktion für den Naturschutz haben können (z.B. Teiche und Obstwiesen in Wohngebieten, Gärten, Gehölzstreifen, begrünte Platzanlagen). Die Aufwertung und Schaffung weiterer derartiger „Trittsteine für die Natur" kann fachlich durchaus geboten sein, sie kann dementsprechend durch Kompensationsmaßnahmen unterstützt und im Rahmen eines Flächenpools weiter ausgebaut werden. Dabei sind naturgemäß Grenzen der fachlichen Sinnhaftigkeit zu beachten. Dazu gehört die Flächengröße (die Mindestgröße ergibt sich hier aus den erzielbaren Wirkungen; es müssen „zählbare" Effekte erzielt werden können) ebenso wie die Frage der praktikablen Sicherung und Pflege solcher „Trittstein – Maßnahmen". Grundregeln sollten zwischen Gemeinde und unterer Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und ihre Anwendung bei anstehenden Maßnahmen im Einzelfall frühzeitig erörtert werden

6. Ist die schrittweise Realisierung eines räumlichen Zusammenhangs von Poolflächen zulässig, wenn die Mobilisierung der Gesamtkulisse nicht kurzfristig gelingt? Welche Bindungen werden von den UNB in solchen Fällen verlangt?

Poolflächen sollen einen sinnvollen Beitrag zur Entwicklung des lokalen Freiraumsystems leisten. Dies setzt ein gewisses Gleichgewicht zwischen isolierten Maßnahmen und miteinander räumlich verbundenen Maßnahmen voraus. Zwischenphasen, in denen Einzelflächen zunächst für isolierte Maßnahmen genutzt und eine räumliche Vernetzung mit anderen Freiflächen erst später erreicht wird, sollen zugelassen werden, soweit schon mit der Einzelmaßnahme ein deutlicher Aufwertungsbeitrag erreicht und die spätere Vernetzung realisierbar erscheint. Hierzu kann die Gemeinde mit entsprechenden Entwicklungskonzepten eine belastbare Grundlage schaffen.

Eine frühzeitige fachliche Abstimmung mit der UNB ist erforderlich. Die UNB soll die Anrechenbarkeit der kommunalen Entwicklungsstrategien prüfen und bestätigen.

7. Welche Naturraumabgrenzung ist bei der räumlichen Zuordnung von Ersatzmaßnahmen maßgeblich?

Im BNatSchG von 2010 wurde auf Bundesebene in § 15 BNatSchG eine räumliche Komponente für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen eingeführt. Diese Bundesregelung greift die naturräumlichen Haupteinheiten nach SSYMANK (1994) auf.

Damit greift der Bund eine bereits im Brandenburgischen Naturschutzrecht existierende Regelung auf und stellt durch Verwendung des Begriffs „Naturraum" klar, dass die Flächenkulisse für Ersatzmaßnahmen nach naturräumlichen Gegebenheiten abzugrenzen ist.

In Brandenburg wird in den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE hingegen auf die Naturräume des Landschaftsprogrammes Brandenburg nach SCHOLZ (1961) abgestellt, die in bestimmten Bereichen von den Naturräumen nach SSYMANK (1994) abweichen können.

Weder der Gesetzestext des BNatSchG noch die Begründung zum BNatSchG lassen den Schluss zu, dass der Bund beabsichtigt hat, die existierenden Länderregelungen zu dieser Thematik abzulösen. Auch liegt keine „abweichungsfeste" Regelung vor, da es sich bei § 15 BNatSchG nicht um allgemeine „Grundsätze", wie sie in § 13 BNatSchG formuliert sind, handelt. Auch hat der Bund bisher nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung diesen Sachverhalt abschließend geregelt.

Grundsätzlich sind daher in Brandenburg weiterhin die Naturräume des Landschaftsprogrammes Brandenburg nach SCHOLZ (1961) zugrunde zu legen. Es ist in Einzelfällen jedoch auch zulässig, die räumliche Zuordnung von Ersatzmaßnahmen nach den naturräumlichen Haupteinheiten gemäß SSYMANK (1994) vorzunehmen. Dies könnte insbesondere dann in Frage kommen, wenn im Naturraum nach SCHOLZ (1961) keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen oder komplexe Maßnahmen sich über die Naturraumgrenze erstrecken. Bei derartigen Fällen ist eine Einzelbetrachtung der Lage der Maßnahmeflächen auf Grundlage der vorhandenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten durchzuführen.

8. Über welche „Qualitätsmischung" sollte der Pool mit seinen verschiedenen Flächen verfügen? Welche besonderen Flächenqualitäten sollten bewusst gemieden oder gesucht werden?

Kommunale Flächenpools sollen mit dem Anspruch entwickelt werden, einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu leisten und dabei auch siedlungsnahe Flächen bzw. Siedlungsbrachen einbeziehen. Im Sinne der Belange der Bewahrung landwirtschaftlicher Flächen[2], aber auch eines ökologischen Stadtumbaus wird die Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungsbereich für Kompensationsmaßnahmen empfohlen, mit denen funktionslos gewordene Flächen durch Maßnahmen der Entsiegelung, Bepflanzung usw. als miteinander vernetzte, siedlungsnahe Biotope entwickelt werden können. Auch der Artenschutz kann für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im siedlungsnahen Bereich sprechen. Hiermit wird auch dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen, nach dem Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind, um die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

[2] Die im Jahr 2013 eingeführte Regelung des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ordnet die entsprechende Anwendung des § 15 Absatz 3 BNatSchG an. § 15 Absatz 3 BNatSchG hat folgenden Wortlaut: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden."

Dabei soll der kommunale Flächenpool vielfältige Qualitäten von Bestandsflächen und damit vielfältige Aufwertungspotenziale umfassen, um die von den zu erwartenden Eingriffen beeinträchtigten Naturhaushaltsfaktoren abzubilden. Da der Flächenpool dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen soll, ist es sinnvoll, Kompensationsmaßnahmen für häufig stattfindende Eingriffe vorzubereiten. Versiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden oder durch die Anlage von Erschließungsinfrastruktur sind häufige Eingriffsarten. Es bietet sich daher an, vorrangig nicht mehr benötigte, aber noch versiegelte Flächen zu suchen (Wohn-, Infrastruktur- und Gewerbebrachen, nicht mehr genutzte oder überdimensionierte Stellflächen u.a.). Dies sichert eine hohe Effektivität der späteren Kompensationsmaßnahmen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Außerdem erscheint es sinnvoll, unterschiedliche Qualitätsstandards für die aufgewerteten Flächen zu definieren, je nach städtebaulicher Einbindung und naturräumlichen Möglichkeiten. Ein Grundstandard kann dabei die Herstellung robuster, einfach zu pflegender Ruderal- und Gehölzflächen (etwa durch Entsiegelung) sein. Liegen die Flächen im engeren Wirkungsbereich von Siedlungsnutzungen (z.B. Wohnen, Gemeinbedarf), sollten Standards gewählt werden, die auch Erholungszwecke und ästhetische Anforderungen berücksichtigen.

9. Können auch ehemalige Industrieflächen in einen Flächenpool aufgenommen werden, wenn dort auch massiv eine Altlastenproblematik zu erwarten ist?

Prinzipiell ja. Das Vorhandensein einer Altlastenproblematik sagt noch nichts über den Wert einer Fläche für die Kompensation von Eingriffen aus. Wie vorhandene Altlasten behandelt werden, hängt von der Art der Kontamination, den Boden- und Grundwasserverhältnissen, den übrigen Faktoren der Umweltgefährdung und nicht zuletzt der geplanten Folgenutzung ab. Ist eine Beseitigung der Altlasten erforderlich, wird diese in aller Regel auf Verfahrens- und Finanzierungswegen stattfinden, die von der Ausgleichsregelung unabhängig sind. Verbleiben die Altlasten an Ort und Stelle und werden z.B. lediglich abgedeckt, ohne dass der Verursacher zu weiteren Maßnahmen verpflichtet ist, so spricht nichts gegen die Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen (z.B. Aufforstung) auf den Flächen.

10. Kommen auch Flächen, die nach § 34 BauGB zu qualifizieren sind, als Kompensationsflächen in Frage?

Laut HVE 2009 muss der Vorhabensträger vor Genehmigung bzw. Zulassung des Vorhabens den Nachweis der tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der benötigten Kompensationsflächen führen. Auch die Rahmenbedingungen zur Durchführung, Erhaltung und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden im Zulassungsbescheid des Vorhabens als Nebenbestimmung rechtssicher verankert.

Bei nach § 34 BauGB zu bewertenden Grundstücken richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung einzelfallbezogen nach der Umgebungsstruktur. Wenn auf den Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind, sollte deshalb zuvor die baurechtliche Situation und die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers geklärt werden. Um bereitgestellte unbeplante Flächen (§ 34 BauGB) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft zu sichern, ist auch bei kommunalen Flächen eine privatrechtliche Sicherung durch Grundbucheintrag erforderlich.

Für die dingliche Sicherung bietet sich die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Grundstück an, die zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person (z.B. Gemeinde, Landkreis, Naturschutzinstitution) erfolgen muss. Bei privaten Eigentümern ist die Eigentumsbeschränkung, wenn möglich, an rangerster Stelle (durch Eintragung ins Grundbuch) zu veranlassen, um die Maßnahmen für den Fall einer Veräußerung oder Zwangsversteigerung des Grundstücks bestmöglich zu sichern. Inhaltlich beschränkt sich eine persönliche Dienstbarkeit auf den Ausschluss bestimmter Handlungen oder auf die Duldung bestimmter Nutzungen durch Dritte auf dem Grundstück. Eine aktive Handlung des Grundstückseigentümers (z.B. als Beauftragter für die Durchführung der Maßnahmen) kann mit der Eintragung einer Reallast (§§ 1105 - 1112 BGB) bzw. über eine vertragliche Regelung festgesetzt werden.

11. Können / sollen Maßnahmen, die ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) entwickelt hat, im Rahmen der Eingriffsregelung umgesetzt werden?

Die Vorschriften des BNatSchG stehen einer Umsetzung von Maßnahmen aus einem Gewässerentwicklungskonzept (GEK) durch die Eingriffsregelung nicht entgegen[3]. Es können jedoch grundsätzlich nur solche Maßnahmen anerkannt werden, die nicht durch Mittel Dritter (Förderung) finanziert werden. Im Übrigen wird auf die Antwortthesen der Fragen 13 und 28 verwiesen.

12. Können Maßnahmen, die vorwiegend gestalterischen Zielsetzungen folgen, auch als Kompensationsmaßnahmen anerkannt werden (Schutzgut Landschaftsbild / Erholung)?

Eingriffe in das Landschaftsbild (und den Erholungswert der Landschaft) sind durch Maßnahmen, die das Landschaftsbild wiederherstellen oder neu gestalten, zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Als Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen insbesondere in Frage:

1. Abbau oder Rückbau von Bauten und Anlagen, die das Landschaftsbild stören
2. Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzen
3. Im Einzelfall auch Dach- und Fassadenbegrünungen

Im Rahmen der Kompensation des Landschaftsbildes sind folgende Maßgaben zu beachten:

1. Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden
2. Maßnahmen, die allein gestalterischen Gesichtspunkten folgen sowie bauliche Maßnahmen zur Freiflächengestaltung können nicht anerkannt werden (z.B. Platz- und Wegegestaltungen, Außenraum Möblierungen, Pflanzungen mit nicht heimischen Arten sowie Pflanzungen mit intensivem Pflegebedarf)

[3] § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG: Festlegungen von Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Gebiete im Sinne des § 20 Absatz 2 Nummer 1 bis 4 und in Bewirtschaftungsplänen nach § 32 Absatz 5, von Maßnahmen nach § 34 Absatz 5 und § 44 Absatz 5 Satz 3 dieses Gesetzes sowie von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes stehen der Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen.

"Damit können Aufgaben zur Erbringung staatlicher Verpflichtungen auf den Gebieten des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen auch auf private Eingriffsverursacher übertragen werden" (Lütkes /Ewer, BNatSchG-Kommentar 2011, S. 179).

3. Gestaltungsmaßnahmen im Einwirkungsbereich von Beeinträchtigungen können für das Landschaftsbild nur in begrenztem Umfang anerkannt werden; für andere Schutzgüter ist eine Anrechenbarkeit nicht möglich (HVE Kap. 9)
4. Pflegemaßnahmen allein stellen i.d.R. keine Kompensation dar

Bei innerstädtischen Freiflächen werden auch immer wieder gestalterische Aspekte eine wichtige Rolle spielen. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden, in welchem Maße gestaltete Flächen, unter Berücksichtigung der o.g. Maßgaben, zur Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (u. ggf. auch anderen Schutzgütern) anerkannt werden. In aller Regel ist hier eine Mischfinanzierung geboten.

Eine frühzeitige fachliche Abstimmung mit der UNB ist erforderlich.

13. Inwieweit können besondere vorbereitende Aufwendungen (z.B. Abbruch, Bodenaustausch, hydrologische Maßnahmen) im Finanzierungssystem der Eingriffsregelung berücksichtigt werden?

Es können nur solche Kosten berücksichtigt werden, die im Sinne einer Kompensation des Eingriffs zur Aufwertung der jeweiligen Fläche beitragen. Gemäß dem Prinzip des schutzgutnahen Ausgleichs kann hier je nach Art des zu kompensierenden Eingriffs ein unterschiedlicher Maßstab gelten:

1. Wo komplexe Eingriffe in das Landschaftsbild zu kompensieren sind, die neben Biotopverlust und Bodenversiegelung ausdrücklich auch Hochbauvorhaben als Teil des Eingriffs definieren, kann der Abbruch von Hochbauten im Einzelfall ein Teil der Kompensation sein. Vorwiegend wird dies Außenbereiche und Siedlungsränder betreffen. Aber auch im Innenbereich der Städte können Abbrüche im besonderen Einzelfall ein Teil der Kompensation sein, um z.B. einen gestörten Biotopverbund wiederherzustellen (zu den Regelungen hinsichtlich des Kompensationsfaktors bei abzureißenden Hochbauten vgl. HVE S. 35).
2. Wo Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgen und als Teil des Eingriffs definiert werden (z.B. Trockenlegungen, Verrohrung von Fließgewässern), können hydrologische Maßnahmen ein Teil der Kompensation sein.

3. Die Anerkennung von Bodenaustausch als Teil der Kompensation ist in der Regel nicht begründbar, da der Bezug auf einen entsprechenden Eingriff nicht herstellbar ist. Bodenaustausch im Sinne einer Altlastensanierung ist bei der Eingriffsregelung nicht anerkennungsfähig, weil hierdurch das Verursacherprinzip ausgehebelt würde. Für die Altlastensanierung ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich (zur Frage der Finanzierung von Abbruch und Altlastensanierung mit Mitteln der Städtebauförderung vgl. Punkt 28).

Wenn bereits erfolgte oder parallel anstehende tatsächliche Aufwendungen des Eingreifers, der Kommune oder eines anderen Poolträgers als Teil einer Kompensationsmaßnahme angerechnet werden sollen, muss dies vorab mit der UNB abgestimmt werden. Soweit solche Aufwendungen aus zweckgebundenen Mitteln finanziert oder refinanziert werden (etwa als Zuwendungen Dritter über öffentliche Förderprogramme und ggf. damit verbundene Mitleistungsanteile), können sie nicht als Kompensationsaufwand angerechnet werden. Dieser Grundsatz gilt sowohl für vorbereitende Aufwendungen als auch für die nachfolgende Durchführung und die spätere Pflege.

14. Können „Schutzmaßnahmen“ (Zäune, Hecken etc.), die dazu dienen, intensive Störungen aus naturschutzfachlich sensiblen Bereichen herauszunehmen, als Kompensation (ähnlich einer Extensivierung) im Einzelfall anerkannt werden?

Dies ist sehr stark vom Einzelfall abhängig. Zu prüfen ist in solchen Fällen, ob die beabsichtigten „Schutzmaßnahmen“ auch die gewünschte Wirkung erzielen können und wie hoch dann das mögliche Aufwertungspotenzial der Flächen ist.

15. Welche Eingreifer und welche Eingriffsarten sollten als Nachfrage für den Pool gesucht, identifiziert bzw. berücksichtigt werden? Welche Rolle kommt hierbei der Bauleitplanung zu – ggf. auch in Nachbargemeinden?

Grundsätzlich kann der kommunale Flächenpool für alle Eingreifertypen und Eingriffsarten genutzt werden. Der Flächenpool sollte vorrangig zur Kompensation von Eingriffen im Gebiet der betreffenden Gemeinde genutzt werden, darüber hinaus aber auch Nachbargemeinden und anderen Vorhabensträgern offen stehen.

Je nach Struktur der Eingriffe in der Gemeinde oder der umgebenden Region kann eine bewusste Verkopplung mit der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll sein, wenn diese in ausreichendem Umfang stattfindet. Fehlen derartige Eingriffsarten (z.B. in schrumpfenden Städten), sind v.a. Infrastruktureingriffe relevant, die mit Straßenbau, Hochwasserschutz, Energieversorgung usw. zusammenhängen. Hierzu empfiehlt sich der Aufbau laufender Arbeitskontakte mit den entsprechenden überlokalen Verwaltungen.

Darüber hinaus sollten Gemeinden ihre nachbarlichen Kontakte nutzen. Für Flächenpoolgemeinden am Rande des Agglomerationsraums kann z.B. ein Engpass an Kompensationsflächen bei Nachbargemeinden Anlass sein, diese in den eigenen Bereich auf verfügbare Flächen umzuleiten. In vergleichbarer Weise wird das von Flächenagenturen faktisch bereits praktiziert.

16. Wie können Eingreifer gezielt akquiriert werden?

Die gezielte Information über den kommunalen Flächenpool ist von großer Bedeutung für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Die Behörden und Stellen, die von Vorhabensträgern oder Planungsbüros kontaktiert werden, sollten über die Existenz eines umsetzungsfähigen Flächenpools von den Kommunen informiert werden

Es wird folgende Akquisitionsstrategie empfohlen:

- Information des LUGV, Regionale Naturschutzreferate in Potsdam, Frankfurt (Oder) und Cottbus (gleichgeordnete Naturschutzbehörde bei Eingriffsvorhaben, die durch eine Landesbehörde zugelassen werden, u.a. Windenergieanlagen, Biogasanlagen, Hochwasserschutzdeiche, Leitungen)
- Information der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB)
- Kontaktaufnahme mit potenziellen „Eingreifern“ wie dem Landesbetrieb für Straßenwesen, DB Netz AG, Energieversorger, weitere Infrastrukturbetreiber, Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, private Bauherren
- Verständigung mit Nachbargemeinden über Kompensationsmöglichkeiten und deren mögliche nachbarliche Inanspruchnahme
- Informationsaustausch mit anderen Flächenpools, z.B. auf regionaler Ebene, oder mit Betreibern (Flächenagenturen) im Bereich zertifizierter Pools
- Fühlungnahme mit dem Naturschutzfonds, auch um für die eigene Aufwertungskulisse geeignete Ergänzungsmaßnahmen zu akquirieren

17. Welche Instrumente stehen den Gemeinden bei der Flächenmobilisierung zur Verfügung?

Vorkaufsrecht:

Nach § 24 ff. BauGB hat die Gemeinde umfassende Gestaltungsmöglichkeiten für Vorkaufsrechte, um benötigte Grundstücke für Kompensationsmaßnahmen zu erwerben, auch zugunsten eines Dritten (z.B. einer Flächenagentur, § 27a BauGB), wenn die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen gestaltet werden (B-Plan, GOPaS nach dem BbgNatSchAG).

Besonderes Städtebaurecht:

Wo sich die Gemeinde über die Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB) weitergehende Steuerungsmöglichkeiten für die baulich-räumliche Entwicklung verschafft, können diese auch für die innerstädtische Freiraumentwicklung und somit für Biotopvernetzung genutzt werden. Für die Kompensation vorgesehene Flächen können mithilfe der vielfältigen bodenrechtlichen Möglichkeiten (z.B. Genehmigungsvorbehalte, Vorkaufsrechte, Ordnungsmaßnahmen) leichter akquiriert und mobilisiert werden. Die Ziele bereits bestehender städtebaulicher Sanierungs- bzw. Stadtumbaumaßnahmen sollten von der Gemeinde daraufhin überprüft werden, ob sich aus dem Aufbau eines Flächenpools neue Anforderungen ergeben, die ggf. bei der Überarbeitung von Entwicklungskonzepten und Umsetzungsplänen Eingang finden müssen.

Rückbau- und Entsiegelungsgebot:

Mit der 2013 erfolgten Erweiterung des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes in § 179 BauGB soll den Gemeinden der Umgang mit Problemimmobilien (sog. Schrottimmobilien) vereinfacht werden, die an unterschiedlichen Standorten innerhalb des Gemeindegebiets gelegen sein können und eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des betroffenen Bereichs unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Mit dem Verzicht auf das formale Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Rückbaugebot zu einem Rechtsinstrument fortentwickelt worden, mit dem unabhängig von der planungsrechtlichen Lage gegen missstands- oder mängelbehaftete Gebäude vorgegangen werden kann. Die Anordnung des Rückbaugebots erfordert insbesondere, dass eine alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt bleibt. Dabei muss nicht zwingend eine Folgebebauung beabsichtigt sein. Auch die Herstellung eines Grünzugs, etwa im Zuge der Schaffung eines Biotopverbunds, kann ein städtebaulicher Grund sein.

Bodenordnung:

Das Instrument der Umlegung kann von der Gemeinde grundsätzlich auch für die Mobilisierung von Grundstücken für geplante Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Nach § 55 BauGB können im Zuge der Umlegung Flächen für Kompensationsmaßnahmen gewonnen werden. Dazu gehören zunächst die Kompensationsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zum „direkten“ Ausgleich.

Es können nach § 55 Absatz 5 BauGB aber auch sonstige Kompensationsflächen aus der Umlegungsmasse ausgeschieden werden, wenn die Gemeinde geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt.

18. Wie sind die für den Pool vorgesehenen Flächen vermögensrechtlich zuzuordnen? Ist eine Absonderung vom übrigen kommunalen Liegenschaftsvermögen erforderlich?

Poolflächen, die der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, sind der wirtschaftlichen Verwertung dauerhaft entzogen. Sie sollten daher grundsätzlich im Vermögen der Kommune sein oder ggf. erworben werden. Es sind mit Blick auf Aufwand und Kosten des Grundstücksverkehrs aber auch andere Lösungen denkbar, bei denen die Flächen nicht der Gemeinde gehören, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen jedoch vertraglich gesichert wurde. Unabhängig von der eigentumsrechtlichen Situation der Poolflächen ist eine dingliche Sicherung der Maßnahmen im Grundbuch erforderlich.

Die für den Pool vorgesehenen Flächen dürften zunächst unterschiedliche Eigentumsverhältnisse aufweisen. Müssen private oder sonstige Flächen für den Flächenpool erworben werden, so ist - im Sinne einer Beschränkung auf das Notwendige - eine frühzeitige Absonderung der nicht für den Pool benötigten (ggf. bebaubaren) Teilflächen ratsam. Ggf. ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens sinnvoll, um in Gebieten mit gemischtem Entwicklungspotenzial Bauflächen, Verkehrsflächen und Naturschutzflächen zu definieren und zuzuordnen.

Es spricht dabei nichts gegen eine Zuordnung zum allgemeinen Liegenschaftsvermögen, da die Zweckbestimmung der Flächen und die damit zusammenhängenden Fragen ohnehin grundbuchlich zu sichern sind. Externe Lösungen wie eine treuhänderische Verwaltung der Grundstücke durch eine Flächenagentur oder einen Sanierungsträger müssen nicht mit einer Grundstücksübertragung einhergehen, sondern können auch Gegenstand vertraglicher Regelungen sein.

19. Müssen Kompensationsflächen und –maßnahmen grundbuchlich gesichert werden?

Laut HVE 2009 muss der Vorhabensträger vor Genehmigung bzw. Zulassung des Vorhabens den Nachweis der tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der benötigten Kompensationsflächen führen. Auch die Rahmenbedingungen zur Durchführung, Erhaltung und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden im Zulassungsbescheid als Nebenbestimmung rechtssicher verankert.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen wird zusätzlich zur erfolgten planerischen Flächensicherung der Eintrag von Dienstbarkeiten und Reallasten zu prüfen sein, um auch über die Kompensation hinaus Pflegemaßnahmen abzusichern.

Als dingliche Sicherungsinstrumente von Kompensationsmaßnahmen sind die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB für Duldungen und Unterlassungen, die auf Dauer ausgerichtet sind und/oder einer Reallast nach § 1105 BGB für aktives Handeln, das sich wiederholen muss, möglich. Unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung ist zu beachten, dass Anwendungsbeschränkungen einer Überprüfung hinsichtlich Übersicherung (bspw. wenn das Sicherungsziel durch Nebenbestimmungen im Zulassungsbescheid erreicht werden kann), Verhältnismäßigkeit und hinreichenden Bestimmtheit standhalten. Die dingliche Sicherung behält ihre Bedeutung insbesondere dann, wenn Kompensationsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter durchgeführt und gesichert werden sollen.

20. Wie lange müssen Kompensationsflächen und –maßnahmen gesichert / gepflegt werden?

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen dauerhaft gesichert werden, in jedem Fall so lange wie der Eingriff andauert.

Erfahrungsgemäß sind die meisten Biotoptypen nach spätestens 25 Jahren in der Lage, ohne Pflegemaßnahmen „auszukommen“. Daher wird eine Pflege i.d.R. nicht länger als 25 Jahre erforderlich sein. Im Einzelfall sind Fallkonstellationen denkbar, bei denen eine Pflege von mehr als 25 Jahren notwendig ist.

21. Welche Partner (z.B. Grundeigentümer, Eingreifer, zuständige Behörden) spielen für einen kommunalen Flächenpool eine Rolle? Welche Kommunikationsstrategie empfiehlt sich gegenüber den Partnern?

In kommunalen Flächenpools sind zunächst alle relevanten Akteure bzw. Fachämter der Gemeinde zu informieren und einzubeziehen (je nach Verwaltungsstruktur z.B. Kämmerei, Tiefbauamt, Liegenschaften, Straßen-, Grünflächen- und Friedhofsamt, Wirtschaftsförderung).

Darüber hinaus sind Immobilien- bzw. Wohnungsunternehmen wichtige Partner. Mit ihnen sollte frühzeitig ein Konsens über die Weiterentwicklung von Quartieren gesucht werden, der die Kompensationsmaßnahmen in den Kontext einer Aufwertungs- und Entwicklungsstrategie stellt, von denen die Eigentümer auch wirtschaftlich profitieren können. Gleiches gilt für weitere Großeigentümer von Immobilien, auch im gewerblichen und infrastrukturellen Bereich.

In Einzelfällen können auch andere lokale Akteure wie z.B. Personen aus dem Quartiersmanagement oder der lokalen Agenda 21 von Bedeutung sein.

Obwohl bei kommunalen Flächenpools keine Zertifizierung vorgesehen ist, die (als zu erfüllendes Kriterium) eine schriftliche Zustimmung der zuständigen UNB vorsieht, sollte die Gemeinde für ihren kommunalen Pool ebenfalls frühzeitig mit der UNB Kontakt aufnehmen, um das Poolkonzept abzustimmen.

Die Strategie oder Form der Kommunikation hängt vom Einzelfall ab. Grundsätzlich sind eine möglichst frühzeitige Information und das persönliche Gespräch zu empfehlen. Abgestimmte Inhalte oder Verfahrensweisen können mittels Zielvereinbarungen oder Rahmenplanungen fixiert werden.

22. Wo liegen mögliche Vorteile für Wohnungsbaugesellschaften und andere Privateigentümer, wenn sie ihre Flächen für Kompensationsmaßnahmen hergeben?

In vielen Fällen werden sich Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen beschränken, für die es am Immobilienmarkt dauerhaft keine Nachfrage mehr gibt. In diesen Fällen geben die Eigentümer auch die Verantwortung für Verkehrssicherung und ggf. Pflege der Flächen an die Gemeinde ab und werden so entlastet.

Bei teilweiser Inanspruchnahme von Flächen für Kompensationsmaßnahmen können Wohnungsunternehmen und Privateigentümer insbesondere dann profitieren, wenn diese neben der naturschutzfachlichen Bedeutung auch zur räumlichen Gliederung und (freiraumbezogenen) Vernetzung im Siedlungsraum genutzt werden. Damit werden Teilflächen definiert, die weiterhin für eine bauliche Nutzung verfügbar sind.

23. Welche Planungsschäden werden entstehen, wenn Grundstücke mit Baurecht für Kompensationsmaßnahmen planerisch herangezogen werden? Sind Planungsschäden auch bei offensichtlich ausbleibender (Bau-) Flächennachfrage relevant?

Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer bei Planänderungen (sog. „Planungsschäden“) können im Zusammenhang der Mobilisierung von Kompensationsflächen entstehen. Bei der Aufhebung und Rücknahme von Baurechten durch die Gemeinde wird das der Fall sein, wenn die Gemeinde die benötigten privaten Flächen nicht erwirbt, sondern andere Modelle der Inanspruchnahme und Sicherung für Kompensationszwecke favorisiert.

§ 42 Abs. 1 BauGB lautet: “Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“ Maßgeblich für die Höhe des entstehenden „Planungsschadens“ ist somit die tatsächliche Wertminderung durch den (vollständigen oder teilweisen Wegfall einer zulässigen baulichen Nutzung). In schrumpfenden Städten mit hohem Überangebot an Grundstücken / Wohnungen und sehr geringer Immobiliennachfrage dürfte hierbei ein sehr niedriger, gegen Null gehender Wert anzunehmen sein. Wie hoch das Risiko von Planungsschäden einzuschätzen ist, ist im Einzelfall von der Gemeinde zu beziffern. Bei geförderten Stadtumbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken (Abbruch) können Grundstückseigentümer aufgrund vertraglicher Verpflichtungen keine Planungsschäden geltend machen, wenn die zulässige bauliche Nutzung durch Planänderungen aufgehoben wird.

24. Welche praktikablen Varianten gibt es für die Einbindung eines externen Dienstleisters (z.B. Gutachter, Flächenagenturen) in Aufbau und Betrieb eines Flächenpools?

Bei Art und Umfang der Aufgabenverlagerung auf Externe sind viele Varianten und Mischformen denkbar, z.B. Belassung aller Flächen im kommunalen Vermögen, Delegation aller anderen Aufgaben an eine qualifizierte Agentur. Die Gemeinden sollen ihre Erfahrungen mit Sanierungsträgern aus der Städtebauförderung nutzen, um geeignete Treuhandmodelle zu entwickeln.

Die Ankopplung einer Kommune an vorhandene Flächenpools und die Inanspruchnahme der entsprechenden Dienstleistungen ist denkbar und kann die kommunale Verwaltung entlasten. Der Betrieb bzw. die Ankopplung an einen zertifizierten Pool bringt für die teilnehmenden Gemeinden eine Reihe von Vorteilen mit sich (siehe Flächenpoolverordnung des MUGV).

Strebt die Gemeinde auf mittlere Sicht selbst den Aufbau eines zertifizierten Pools an, so kann die Qualifikation und Erfahrung externer Dienstleister hierfür genutzt werden.

Als Externe, die auf der Basis von Dienstleistungsverträgen für die Gemeinde tätig werden, kommen insbesondere Planungsbüros (Landschaftsplanung, Stadtplanung, Sanierungsbeauftragte, Consulting) in Frage. Dem Dienstleister können folgende Aufgaben übertragen werden:

- planerische Konzeption des Pools
- Abstimmung mit der UNB
- Vorbereitung von Beschlussvorlagen für das Gemeindegremium
- Klärung der Flächenverfügbarkeit
- Dokumentation des Ausgangszustands (Flächenbeschreibung, Fotodokumentation)
- Gespräche mit Flächeneigentümern zum Verkauf von Grundstücken
- Erfassung und Aufbereitung der erforderlichen Daten in einem Informationssystem
- aktive Information von Vorhabensträgern zum kommunalen Pool (Akquisition von Kompensationsbedarfen)
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von Maßnahmen
- Überwachung der Maßnahmenumsetzung
- Durchführung von Funktionskontrollen
- Bereitstellung von Informationen an das LUGV, die zur Führung des Kompensationsverzeichnisses gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG benötigt werden.

25. Gibt es Möglichkeiten, kommunale Eigenbetriebe (z.B.: Stadtwerke, Wohnungsunternehmen) als Poolträger zu entwickeln?

Die Zuordnung der Aufgabe „Flächenpool“ zur allgemeinen kommunalen Verwaltung hat den Vorteil, dass eine enge Tuchfühlung mit Planungs- und Entwicklungsaufgaben besteht, insbesondere auch im Hinblick auf die Rolle der Gemeinde bei der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung nach BauGB und die Abstimmung mit überörtlichen Planungs- und Aufgabenträgern.

Die Möglichkeit, kommunale Eigenbetriebe als Poolbetreiber bzw. Flächeneigentümer einzusetzen, wird in Ausnahmefällen allerdings als zulässig angesehen, wenngleich dabei keine hoheitlichen Aufgaben übertragbar sind. Die damit verbundenen Vorteile können nur für den konkreten Einzelfall diskutiert werden, z.B. bezüglich der günstigeren Flächenverfügbarkeit.

Zielkonflikte sind im Falle einer Delegation auf Dritte nicht ausgeschlossen, so dass eine Vermischung verschiedener Geschäftsbereiche beim Träger strikt zu vermeiden ist. In jedem Fall wären geeignete Regelungen zur Sicherung der Kompensationsflächen (etwa als Treuhandlösung) zu treffen. Hierbei sind jedoch Mehraufwendungen (Grunderwerbsteuer) zu befürchten, die sich bei einer kommunalen Lösung vermindern lassen.

In der Praxis dürfte die Frage, ob kommunale Pool - Aufgaben an eine fachkompetente Flächenagentur übertragen werden sollen, von größerer Bedeutung sein als die Delegation an kommunale Eigenbetriebe.

26. Inwieweit können Steuerungskosten des externen Poolbetreibers im Finanzierungssystem der Eingriffsregelung (quasi als vom Eingreifer zu zahlender Aufschlag) berücksichtigt werden?

In Flächenpools wird ein Finanzierungssystem genutzt, welches neben dem Erwerb und der Herrichtung der Kompensationsflächen auch die Planungs- und Steuerungskosten (Flächenakquisition, Eingreiferakquisition, Maßnahmenplanung und -durchführung, Verwaltung) und die Pflege der Maßnahmen umfasst. Der laufende Einsatz zusätzlicher Haushaltsmittel ist in einem gut geführten Flächenpool nicht erforderlich.

27. Welche Möglichkeiten bestehen, (Flächen und) Maßnahmen vorzufinanzieren? Ist es möglich, hier den Naturschutzfonds einzubinden?

Kommunale Flächenpools beruhen auf dem Prinzip revolvierender Finanzierung. Aus der Zuordnung von zuvor aufgewerteten Flächen zu Eingriffen erhält der Flächenpool Finanzierungsmittel, die für neue Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt werden. Die Startphase bedarf allerdings eines gewissen Anfangskapitals. Im Regelfall sollen hierfür kommunale Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

Eine Vor- oder Zwischenfinanzierung durch den Naturschutzfonds Brandenburg ist nicht möglich.

28. Wie können Maßnahmen der Städtebauförderung mit Flächenpoolmaßnahmen als kombinierte Finanzierung verknüpft werden?

Eine Kombination von einzelnen Maßnahmen bzw. eine „Mischfinanzierung“ ist zulässig und in vielen Fällen notwendige Voraussetzung, um komplexe Vorhaben, die nicht allein der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, durchführen zu können. Dabei muss eine getrennte Rechnungsführung für die verschiedenen Finanzierungsstränge gewahrt bleiben. Das Verhältnis der verschiedenen Finanzierungsstränge zueinander ist im Einzelfall von der Vorhabensart sowie von der Ausrichtung der jeweiligen Städtebaufördermaßnahme (Ziele, Gebietsumgriff, Finanzausstattung, Laufzeit) abhängig. Unter bestimmten Voraussetzungen können Städtebaufördermittel während der Laufzeit einer örtlichen Gesamtmaßnahme als befristete Zwischenfinanzierung eingesetzt werden; hierzu ist in jedem Fall vorher eine Einzelabstimmung mit der Bewilligungsstelle (LBV bzw. ILB) notwendig.

Der endgültige Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Aufbereitung von Flächen (Altlastenbeseitigung, Abbruch von Gebäuden) ist nur dann möglich, soweit die Förderrichtlinien des Landes dies zulassen und sich das Maßnahmenerfordernis aus den Zielen der örtlichen Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung ergibt. Hier verfügt die Gemeinde über einen Gestaltungsspielraum, der vorausschauend zu nutzen ist. Die Städtebauförderungsmittel werden dabei mit einem kommunalen Mitleistungsanteil von i. d. R. einem Drittel der zuwendungsfähigen Kosten kofinanziert. Unter bestimmten Bedingungen können zusätzlich Bauherrenanteile erforderlich werden.

Bestimmte Teilmaßnahmen, die mangels Schutzgutbezug nicht als Kompensation anrechenbar sind (z.B. allein wohnungswirtschaftlich oder städtebaulich begründbarer Abbruch), können somit dann über die Städtebauförderung finanziert werden, wenn die Gemeinde mit der Bewilligungsstelle entsprechende Abstimmungen getroffen hat. Zu beachten ist, dass auch die Städtebauförderung nicht jegliche Art entstehender Kosten in Verbindung mit dem Flächenpool finanzieren kann. So ist eine Übernahme der Altlastensanierung durch die Städtebauförderung i. d. R. nicht möglich.

Grundsätzlich können auch andere zweckgebundene öffentliche Finanzierungs- und Fördermittel mit Kompensationsmaßnahmen verknüpft werden, z.B. im Infrastrukturbereich und bei der Erschließung.

29. Welche Analyse-, Planungs- und Steuerungsmaßnahmen sind der Städtebauförderung zuzuordnen?

Entscheidend für die Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderung sind die zwischen Gemeinde und Bewilligungsstelle abgestimmten Ziele der jeweiligen Gesamtmaßnahme. Daraus kann sich je nach kommunaler Prioritätensetzung und Charakter der Aufgabenstellung ein mehr oder weniger stark mit dem Flächenpool verknüpfbarer Ansatz ergeben.

Wenn die Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung entsprechend abgestimmte Ziele und Maßnahmenschwerpunkte umfasst, dann sind gemäß B.1 der Städtebauförderungsrichtlinien 2012 Maßnahmen der Vorbereitung in der mit dem Land abgestimmten Gebietskulisse der Gesamtmaßnahme (§ 140 Nummer 1 bis 6 und § 141 BauGB) einschließlich der Erstellung und qualitativen Fortschreibung des gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes nach §§ 171b und 171e BauGB sowie sonstiger, programmbezogener Vorbereitungs- und Durchführungsplanungen förderfähig. Dabei dürfen über den mehrjährigen Durchführungszeitraum der Förderung je Förderprogramm maximal 8 Prozent der eingesetzten Städtebauförderungsmittel für städtebauliche Planungen und Untersuchungen verwendet werden. Gemäß B.2 sind während des Durchführungszeitraumes der Gesamtmaßnahme Ausgaben für Durchführungsaufgaben und erforderliche investitionsbegleitende und -steuernde Vorhaben förderfähig. Im Hinblick auf Art und Umfang der Verknüpfungsmöglichkeiten im jeweiligen Einzelfall ist somit eine regel-

mäßige enge Abstimmung zwischen den für Stadtentwicklung und Naturschutz / Grünflächen zuständigen Akteuren der Kommunalverwaltungen erforderlich.

30. Inwieweit ist eine Monetarisierung von Eingriffen zur Finanzierung von Kompensationsflächen und –maßnahmen bei den Kommunen möglich?

Eine Ersatzzahlung von Eingreifern als Vorausleistung an die Kommune, die einen Flächenpool trägt und Kompensationsmaßnahmen vorbereitet („Monetarisierung") ist nach den bestehenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht zulässig. Die Gemeinde, die einen Flächenpool betreibt, darf Finanzierungsbeiträge der Eingreifer also erst erheben, wenn die Maßnahmen durchgeführt sind. Für die Praxis kommunaler Flächenpools wird Anlehnung an die Regeln für den Bereich der Bauleitplanung (§ 135a BauGB) empfohlen. Hier erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht durch den Eingreifer entsteht hierbei mit der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen.

Eine Alternative zur hier dargestellten (nachträglichen) Kostenerstattung durch den Eingreifer ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Kommune und Vorhabensträger (§§ 11 und 12 BauGB), dessen Regelungsinhalte mehr Spielraum eröffnen, allerdings den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und des Kopplungsverbots Rechnung tragen müssen.

31. Welche Qualitätsboni können bereits mit einem nicht zertifizierten Pool erreicht werden?

Qualitätsboni sind an einen gemäß FPV zertifizierten Pool gebunden. Für einfache Flächenpools wird hier kein Bedarf gesehen.

32. Unter welchen Umständen sollte eine Kommune eine Zertifizierung des Flächenpools nach HVE / FPV anstreben?

Die Gemeinden sollten sich zunächst darauf konzentrieren, die Regeln für „einfache Flächenpools" ohne Zertifizierung anzuwenden. Denn für Kommunen, die erstmals einen Flächenpool starten oder die nur einen Flächenpool mit begrenztem Umfang anstreben, ist ein „einfacher Flächenpool" ausreichend und die Zertifizierung des Pools zunächst nicht in Erwägung zu ziehen. Ein einfacher Flächenpool kann grundsätzlich Kompensationsangebote für alle Arten von Eingriffen bereitstellen, also auch für solche in Verbindung mit der Bauleitplanung.

Die Vorteile eines zertifizierten Pools liegen insbesondere darin, dass der Flächenumfang des Kompensationsumfanges unter bestimmten Voraussetzungen vermindert werden kann (Qualitätsboni, bis zu max. 30%).

Diese Vorteile kommen bei Maßnahmen gemäß § 7 FPV zum Ausgleich im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung jedoch nur eingeschränkt zur Anwendung.

Es gelten die Zertifizierungskriterien gemäß § 2 Abs. 3 FPV in Verbindung mit den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE):

1. Maßnahmenfläche mindestens 30 ha, davon 10 ha sofort verfügbar
2. mindestens 30 ha mit räumlich-funktionalem Zusammenhang
3. naturschutzfachliches Konzept unter Berücksichtigung der Landschafts- sowie der Flächennutzungsplanung
4. Bedarf im Naturraum

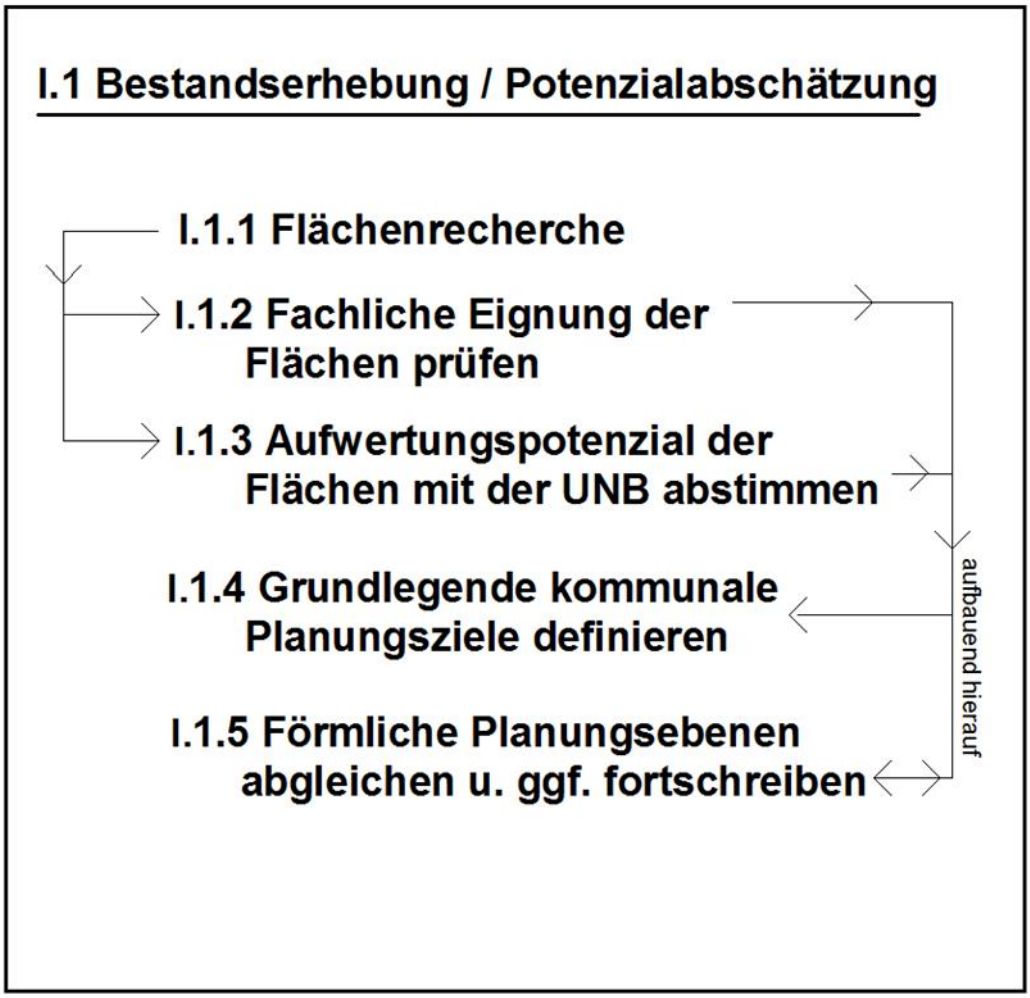
5. Aufwertungspotenziale für möglichst alle Schutzgüter; möglichst viele verschiedene Maßnahmentypen oder Schlüsselprojekt des Naturschutzes
6. Verpflichtung zur dauerhaften dinglichen Sicherung im Grundbuch
7. Zustimmung durch UNB und Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege
8. Dokumentation des Ausgangszustands
9. Verpflichtung zur dauerhaften Sicherung, Pflege und Erfolgskontrolle
10. Verpflichtung zur Datenübermittlung an das Kompensationsverzeichnis gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG (ehemals EKIS).

Anlage A: Ablaufschema Kommunaler Flächenpool

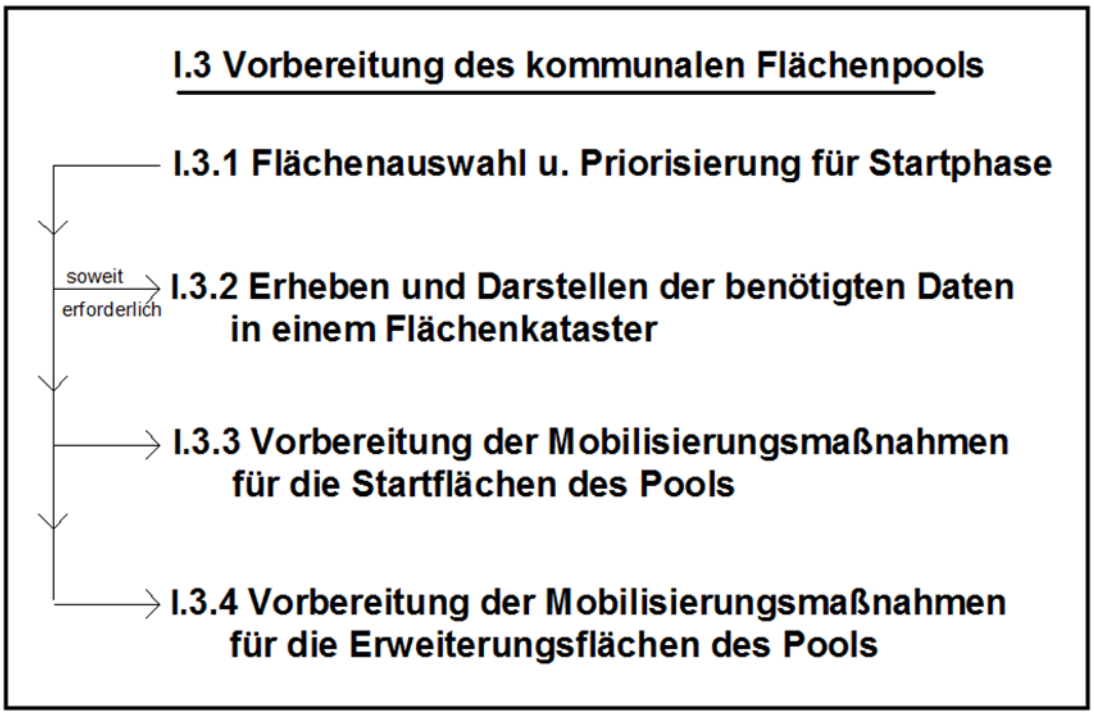
Ein möglicher Ablaufplan, der den Kommunen im Rahmen des Pilotvorhabens bzw. zur Entwicklung oder Anpassung kommunaler Flächenpools empfohlen wird, lässt sich grob in vier Ebenen gliedern:

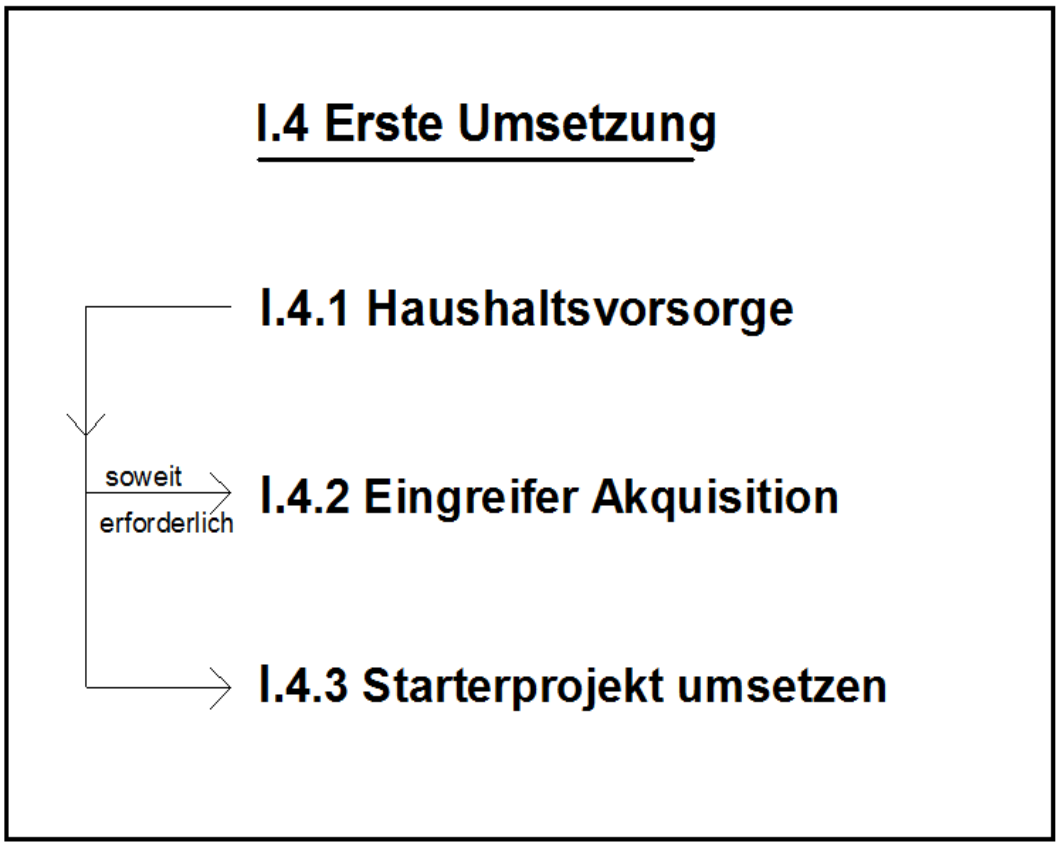
3. Bestandserhebung und Abschätzung des Aufwertungspotenzials
4. Konzeptentwicklung und –abstimmung
5. Vorbereitung des kommunalen Pools
6. (Erste) Umsetzung

Dabei können die Ebenen und die darin enthaltenen einzelnen Bausteine / Elemente miteinander kombiniert / verwoben sein oder auch einzelne Bausteine / Elemente ggf. entfallen (z.B. Fragen der Verfügbarkeit, wenn ohnehin nur kommunale Flächen ausgewählt wurden). Sie müssen auch nicht stringent nacheinander, sondern können auch parallel verlaufen.


I.1 Bestandserhebung / Potenzialabschätzung
I.1.1 Flächenrecherche
I.1.2 Fachliche Eignung der Flächen prüfen
I.1.3 Aufwertungspotenzial der Flächen mit der UNB abstimmen
I.1.4 Grundlegende kommunale Planungsziele definieren
I.1.5 Förmliche Planungsebenen abgleichen u. ggf. fortschreiben
aufbauend hierauf

I.2 Konzeptebene
I.2.1 Vorhandenen Pool weiter entwickeln
I.2.2 Festlegen der Eckwerte des komm. Flächenpools
I.2.3 Abstimmung Pool-Strategie
I.2.4 Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation
I.2.5 Beschlussfassungen
soweit erforderlich


I.3 Vorbereitung des kommunalen Flächenpools
I.3.1 Flächenauswahl u. Priorisierung für Startphase
soweit erforderlich
I.3.2 Erheben und Darstellen der benötigten Daten in einem Flächenkataster
I.3.3 Vorbereitung der Mobilisierungsmaßnahmen für die Startflächen des Pools
I.3.4 Vorbereitung der Mobilisierungsmaßnahmen für die Erweiterungsflächen des Pools



Stand:
Juni
2015